

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО  
УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ  
ГОРОДА МОСКВЫ/ОРГАНОМ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ  
№**

г.

город Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР НА ТАГАНКЕ» (далее – Арендодатель) в лице директора Апексимовой Ирины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны (далее по тексту – Стороны) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование недвижимое имущество: помещение по адресу Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Земляной Вал, д. 76/21, стр. 1, помещ. 1/1 ((Этаж 1, Пом. 1, ком. №№ 57,58,58а, 59б, 65, 66, 66а, 67, 68, 68а, 68б, 69в) общей площадью 97,40 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0001029:4040); помещение по адресу г.Москва, ул.Земляной Вал, д.76/21, строен.1 (Этаж 1, Пом. 1, ком. №№ 59, 59а, 60, 64, 69, 69а, 69б) общей площадью 52,80 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0001029:4041) (далее – Имущество) для использования в целях: организация питания сотрудников и посетителей, общественное питание.

Общая площадь Имущества: 150,2 кв. м.

1.2. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.3. Имущество является государственной собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Арендодателя – запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления:

от 30 декабря 2009 г. № 77-77-11/238/2009-487;

от 05 марта 2022 г. № 77:01:0001029:4041-77/051/2022-7.

1.4. Имущество является объектом/частью объекта культурного наследия:

- кадастровый номер 77:01:0001029:4040 Здание кинотеатра "Вулкан", в котором 13 мая 1920 г. Ленин Владимир Ильич выступал на рабоче-красноармейской конференции Рогожско-Симоновского района;

- кадастровый номер 77:01:0001029:4041 Здание кинотеатра "Вулкан", в котором 13 мая 1920 г. Ленин Владимир Ильич выступал на рабоче-красноармейской конференции Рогожско-Симоновского района.

1.5. Согласие собственника Имущества на заключение Договора – письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) от г. № \_\_\_\_\_.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Срок действия Договора устанавливается с г. по г. (включительно).

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года.

В остальных случаях Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

### 3. Общие положения

3.1. Арендатор обязан соблюдать в отношении арендуемого по Договору объекта культурного наследия (если Имущество относится к объектам культурного наследия) все требования законодательства в отношении объектов культурного наследия.

3.2. Арендатор не вправе:

3.2.1. Передавать Имущество или его часть в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Имуществом или его частью;

3.2.2. Вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;

3.2.3. Передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу;

3.2.4. Производить перепланировки, связанные с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

3.3. Арендодатель не имеет права предоставлять Арендатору письменное согласие, указанное в п. 3.2.4. Договора, без предварительного письменного согласия Департамента городского имущества города Москвы.

### 4. Порядок передачи Имушества

4.1. Передача Имушества Арендатору производится по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием Договора.

4.2. Акт приема-передачи Имушества является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается, если Договором не установлен иной срок, одновременно с соглашением о расторжении Договора.

4.5. При возврате Имушества в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Имуществу, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

4.6. При возвращении Имушества Арендодателю после прекращения действия Договора передача Имушества осуществляется за счет Арендатора.

### 5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендной платы за Имущество устанавливается в размере 9035431,20 рублей (девять миллионов тридцать пять тысяч четыреста тридцать один рубль 20 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость в размере 20%.

В течение первого года действия Договора оплата аренды производится по установленной ставке, в последующие годы оплата аренды корректируется на уровень инфляции.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

Корректировка арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации. Условие Договора о корректировке размера арендной платы на уровень инфляции

представляет собой механизм её исчисления и порядок исполнения данного условия без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

С учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей

5.2. Оплата аренды Имущества производится Арендатором ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора.

5.3. Оплата аренды Имущества осуществляется по реквизитам:

получатель – Департамент финансов города Москвы (ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР НА ТАГАНКЕ», лицевой счет 2605641000450817), юридический адрес: 109240 г. Москва ул. Земляной Вал, д. 76/21, стр. 1, ИНН: 7709010548, КПП: 770901001, расчетный счет 03224643450000007300 в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва, единый казначейский счет: 40102810545370000003, БИК: 004525988.

В платежном поручении значение поле «назначение платежа» должно иметь следующую структуру:

«FLS Арендная плата (пени по арендной плате) за нежилое/жилое помещение по дог. № Z от DD.DD.DD, объект S за период А. НДС – N», где:

- FLS - регистрационный номер договора аренды (финансово-лицевой счет), присвоенный в облачном сервисе АИС РСМ, в формате: ГУ-А-XXXXXX/XX;

- Z – номер договора аренды;

- DD.DD.DD – дата договора аренды;

- S – характеристики объекта (адрес или кадастровый номер объекта);

- А – период арендной платы;

- N – размер НДС.

В платежном поручении указываются также иные данные на основании уведомления Арендодателя.

5.4. Оплата аренды Имущества производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

5.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег получателю (п. 5.3).

## 6. Права и обязанности Сторон

### 6.1. Права Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемое Имущество с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии – в любое время суток.

6.1.2. Устанавливать за пользование нежилым помещением рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором аренды; ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.1.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

### 6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора передать Имущество Арендатору по Акту приема-передачи.

6.2.2. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока

его действия не позднее 3 (трех) месяцев.

#### 6.3. Права Арендатора:

6.3.1. Пользоваться имуществом здания (сооружения), предназначенным для обслуживания, в том числе арендуемого помещения.

#### 6.4. Обязанности Арендатора:

6.4.1. Использовать Имущество исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

6.4.2. Вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату Имущества в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

6.4.3. Одновременно с подписанием настоящего Договора Сторонами принять Имущество от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

6.4.4. Не позднее чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

6.4.5. В случае возврата Имущества в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

6.4.6. Содержать Имущество в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

6.4.7. Соблюдать все требования законодательства в отношении правового статуса Имущества как объекта культурного наследия (если он таковым является).

6.4.8. Обеспечить доступ специалистов в Имущество для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

6.4.9. Обеспечить беспрепятственный допуск в Имущество полномочных представителей Департамента и Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

6.4.10. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества.

6.4.11. Арендатор обязан уведомить Департамент и Арендодателя об изменении реквизитов в течение 14 (четырнадцати) дней.

#### 6.4.12. Арендатор не вправе:

- сдавать Имущество или его часть в субаренду или безвозмездное пользование или иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Имуществом или его частью;

- вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;

- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;

- производить перепланировки, связанные с его деятельностью, без согласия Арендодателя и собственника Имущества.

## 7. Санкции

7.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

7.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

7.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего

Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

7.4. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору.

## 8. Досрочное расторжение Договора аренды

8.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий Договора является основанием для расторжения Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора.

8.3. Стороны договорились, что Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Имуущества аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;
- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Имуущества;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора;
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправления соответствующего уведомления.

## 9. Особые условия

9.1. Стороны принимают во внимание что Имущество является частью здания, являющегося объектом культурного наследия "Здание кинотеатра "Вулкан", в котором 13 мая 1920 г. Ленин Владимир Ильич выступал на рабоче-красноармейской конференции Рогожско-Симоновского района".

9.2. Арендатор обязан в полном объеме обеспечить соблюдение требований Федерального закона «25» июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» при пользовании Имуществом и в полном объеме нести ответственность за несоблюдение указанных требований.

9.3. Арендатору предоставляется право пользования и владения Имуществом, при этом Арендатор не вправе распоряжаться Имуществом, в том числе передавать Имущество в субаренду, в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, отдавать в залог арендные права или вносить их в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы.

9.4. Арендатор вправе использовать Имущество исключительно в целях, определенных настоящим Договором.

9.5. Имущество передается Арендодателем Арендатору в пользование без права выкупа.

9.6. Стороны Договора особо оговорили, что Арендная плата, предусмотренная п.5.1. Договора, начисляется и подлежит уплате Арендатором с даты следующей за датой получения Арендатором в Департаменте культурного наследия г. Москвы разрешения на проведение работ

по сохранению объекта культурного наследия на основании согласованной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

9.7. В случае если после завершения Арендатором работ в соответствии с проектом приспособления для своевременного использования объекта культурного наследия требуется внесение изменений в документы технического/кадастрового учета, такие работы осуществляются силами и за счёт Арендатора, при этом Арендодатель обязуется оказать Арендатору необходимое достаточное содействие для оформления таких документов, в том числе предоставлять документы и/или разъяснения относительно работ, которые были произведены до даты подписания настоящего Договора. В случае если в соответствии с оформленными новыми документами технического/кадастрового учета, требуется внесение изменений в сведения об объекте недвижимости в ЕГРН в отношении Помещения/Здания Арендодатель обязуется осуществить такие действия в разумные сроки.

9.8. Коммунальные платежи определяются по тарифам ресурсоснабжающих организаций на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в Помещении.

## 10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор заключен в двух (если Договор подлежит государственной регистрации – трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы (если Договор подлежит государственной регистрации).

10.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 12 настоящего Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

10.3. Споры, возникающие по Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

## 11. Приложения к Договору

11.1. Акт приема-передачи.

11.2. Копии документов технического учета (поэтажный план/экспликация).

Письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы от № \_\_\_\_\_

## 12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА  
МОСКВЫ «МОСКОВСКИЙ ТЕАТР НА  
ТАГАНКЕ»

Адрес места нахождения: 109240 г. Москва ул.

Земляной Вал, д. 76/21, стр. 1

Адрес для переписки: 109240, Москва, улица

Земляной вал, 76/21, стр. 1

Телефон: +7 (903) 290-04-10

ИНН: 7709010548

КПП: 770901001

ОГРН: 1037739083491

Арендатор:

\_\_\_\_\_ Алевксимова И. В.

М.П.

\_\_\_\_\_ М.П.

АКТ

приема-передачи недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за  
государственным учреждением города Москвы/органом власти города Москвы

г. Москва

г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ  
«МОСКОВСКИЙ ТЕАТР НА ТАГАНКЕ» (далее – Арендодатель) в лице директора  
Алексимовой Ирины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с  
другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество – помещение, по  
адресу Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул.  
Земляной Вал, д. 76/21, стр. 1, помещ. 1/1 ((Этаж 1, Пом. 1, ком. №№ 57,58,58а, 59б, 65, 66, 66а,  
67, 68, 68а, 68б, 69в), общей площадью 97,40 кв. м, (кадастровый номер: 77:01:0001029:4040);  
помещение, по адресу г.Москва, ул.Земляной Вал, д.76/21, строен.1 (Этаж 1, Пом. 1, ком. №№  
59, 59а, 60, 64, 69, 69а, 69б), общей площадью 52,80 кв. м, (кадастровый номер:  
77:01:0001029:4041) (далее – Имущество).

Передаваемое Имущество находится в оперативном управлении Арендодателя– запись в  
Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права  
оперативного управления:

от 30 декабря 2009 г. № 77-77-11/238/2009-487;

от 05 марта 2022 г. № 77:01:0001029:4041-77/051/2022-7.

Техническое состояние Имущества на дату составления акта приема-передачи:

- кадастровый номер 77:01:0001029:4040 - Удовлетворительное;

- кадастровый номер 77:01:0001029:4041 - Удовлетворительное .

Наличие перепланировки Имущества на дату составления акта приема-передачи  
с учетом данных ЕГРН:

- кадастровый номер 77:01:0001029:4040 - Отсутствует ;

- кадастровый номер 77:01:0001029:4041 - Отсутствует .

Особые отметки:

- кадастровый номер 77:01:0001029:4040 - отсутствуют;

- кадастровый номер 77:01:0001029:4041 - отсутствуют.

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ Алексимова И. В.

М.П.

\_\_\_\_\_ М.П.

