Договор аренды имущества,

находящегося в собственности Московской области,

закрепленного на праве оперативного управления № 2/2025

Московская область г. Серпухов «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

Государственное автономное учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко-художественный музей», действующее с согласия собственника (письмо Министерства имущественных отношений Московской области от «28» января 2025 г. № 15ИСХ-1721), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора Костыриной Анны Сергеевны, действующего на основании Распоряжения Министерства культуры и туризма Московской области от 16.01.2025 № 3-Р-ЛС, Устава ГАУК МО «Серпуховский историко-художественный музей» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании Устава Общества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор аренды имущества, находящегося в собственности Московской области, закрепленного на праве оперативного управления (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование обособленное помещение, находящееся в здании с кадастровым номером 50:58:0040503:2338, общей площадью 152,00 кв.м согласно приложению 1 к Договору, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Серпухов, пр. Мишина, д. 2/7 (далее - Имущество).
   2. Имущество является государственной собственностью Московской области в лице Министерства имущественных отношений Московской области и находится в оперативном управлении Государственного автономного учреждения культуры Московской области «Серпуховский историко-художественный музей» (запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права № 50:58:0040503:2338-50/150/2024-5 от 15.10.2024).

1.3 Имущество передается для организации питания посетителей и работников Арендодателя.

* 1. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в п. 1.3 Договора.
  2. Договор заключается на основании положения части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановления Правительства РФ от 09.09.2021 № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры», письма Министерства культуры и туризма Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, письма Министерства имущественных отношений Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. Выкуп Имущества Арендатором не допускается.

1. **Срок аренды**
   1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2030 года.
   2. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.
   3. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений. Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части оплаты арендованного Имущества применяются с даты, указанной в 2.1. настоящего Договора.

Ответственность за неисполнение обязательств возникает с момента подписания Акта приема-передачи имущества.

* 1. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

1. **Размер арендной платы, порядок и сроки расчетов**
   1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет 62 928 (Шестьдесят две тысячи девятьсот двадцать восемь) рублей 00 коп., в том числе НДС 10 488 (десять тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей 00 коп.
   2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с Отчетом от 09.06.2025 №В24-0525 об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом.
   3. Размер арендной платы ежегодно индексируется путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год, на основании уведомления, направляемого Арендодателем Арендатору, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.
   4. Арендная плата за пользование Имуществом вносится Арендатором ежемесячно безналичным порядком по следующим реквизитам:

Банк получателя:

ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва

БИК 004525987

Казначейский счет 03224643460000004800

Единый казначейский счет 40102810845370000004

ОКПО 02189607

ОКТМО 46770000

Получатель:

МЭФ МО (ГАУК МО "Серпуховский историко-художественный музей" л/с 30018D00740)

КБК 01800000000000000120

в срок не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца.

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от

\_\_\_\_\_\_\_ № 2/2025 за (период оплаты) с учетом НДС.».

* 1. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.
  2. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.
  3. Коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственных расходы оплачиваются Арендатором в соответствии с Договором на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов ежемесячно по фактическому расходу путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании выставленных Арендодателем счетов.

Размер платы за коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственных расходы определяется в соответствии с действующим законодательством.

* 1. Арендная плата и возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов перечисляются отдельными платежными поручениями.
  2. Для обеспечения контроля за перечислением арендной платы, возмещения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов Арендатор обязан не позднее дня следующего за днем платежа (за исключением выходных и праздничных дней), предоставлять Арендодателю копии платежных поручений на оплату арендной платы, а также копии платежных поручений на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

1. **Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором**
   1. Передача Имущества Арендодателем Арендатору производится по Акту приема - передачи, являющемуся Приложением № 2 к настоящему Договору.
   2. Подписание Акта приема-передачи осуществляется одновременно с подписанием Договора.
   3. По окончании срока действия Договора оформляется соглашение о его расторжении, Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями. Один экземпляр подписанного соглашения о расторжении и акта приема-передачи представляется Арендодателем в Министерство имущественных отношений Московской области.
   4. До окончания срока действия договора аренды неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются его собственностью. В случае прекращения договора неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя, при этом стоимость произведенных улучшений и понесенные расходы на осуществление таковых не компенсируются и не возвращаются, не зависимо от того, осуществлялись ли такие улучшения с согласия Арендодателя, или без такового.
2. **Права и обязанности Сторон**
   1. Арендодатель вправе:
      1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.
      2. Отказаться от продления Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора.
      3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации, п. 3.3 Договора.
      4. После подписания Сторонами Договора заключить с Арендатором договор на оплату, либо возмещение оплаты коммунальных, эксплуатационных и административно- хозяйственных услуг на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.
   2. Арендодатель обязан:
      1. Уведомить Арендатора об изменении значений показателей, используемых при определении размера арендной платы.
      2. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей и иных, предусмотренных Договором платежей.
      3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов Арендодателя (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, местонахождение и т.п.).
      4. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Имущества в связи с принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решениями о постановке здания, в котором находится Имущество, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, а также в случае проведения капитального ремонта помещений, сопредельных с Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество.
      5. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора.
      6. Осуществлять контроль за соответствием занимаемого Арендатором Имущества, согласно приложению 1 к Договору.
      7. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи Имущества в случае досрочного освобождения Имущества Арендатором.
   3. Арендатор вправе:
      1. Разместить необходимое оборудование, предназначенное для организации пункта общественного питания посетителей и работников Арендодателя в Имуществе в пределах имеющихся в здании мощностей по согласованию с Арендодателем.
      2. Пользоваться прилегающей территорией и имуществом здания (сооружения), предназначенными для обслуживания в том числе арендуемого Имущества.
      3. Менять название и художественное оформление пункта общественного питания в течение всего срока аренды при условии согласования с Арендодателем.
      4. Письменно обратиться к Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, о заключении договора аренды на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
   4. Арендатор обязан:
      1. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возместить Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.
      2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором.
      3. Представлять Арендодателю копии платежных поручений или иных документов об осуществлении предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении. Указанные копии должны быть представлены в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.
      4. В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 6.2 Договора пени в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.
      5. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 3.3 Договора.
      6. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов Арендатора (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, местонахождение и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.
      7. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента принятия Имущества по акту приема-передачи заключить договор на оплату услуг электроснабжения на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.
      8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия Имущества по акту приема- передачи заключить договор на оплату, либо возмещение оплаты коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других расходов, не указанный в п. 5.4.6, необходимых для содержания Имущества и использования его по назначению, в том числе по вывозу отходов, по дезинфекции и дератизации, на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.
      9. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора.
      10. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имущества по согласованию с Арендодателем.

Любые ремонтные работы могут проводиться Арендатором только при наличии письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, искажающих первоначальный вид Имущества, таковые должны быть устранены, а Имущество приведено в прежний вид силами и за счет Арендатора в сроки, определенные односторонним предписанием Арендодателя.

* + 1. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.
    2. Сообщать Арендодателю и Министерству имущественных отношений Московской области о претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.
    3. Не производить перепланировок, переоборудования (в целом – работ) в Имуществе (Здании) без письменного разрешения Арендодателя и, при необходимости, государственных контролирующих органов (пожарного надзора, Роспотребнадзора, Энергонадзора и пр.). В частности, Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем на основании технического задания (Концепции), представленного Арендатором, а, в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, на основании представленного Арендатором проекта:
       1. Установку дополнительных перегородок в Имуществе и/или демонтаж существующих перегородок;

5.4.13.2. Переделки систем вентиляции и кондиционирования;

5.4.13.3. Изменение существующей электрической разводки, иных кабельных линий и установку дополнительных электрических приборов и оборудования;

5.4.13.4. Сантехнические работы;

5.4.13.5. Строительно-монтажные работы, такие как: изменение напольного покрытия, потолков, покраска стен, строительство структурированной кабельной сети, системы контроля доступа, охранной и пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения и проч.;

5.4.13.6. Установку систем беспроводной связи;

5.4.13.7. Установку, монтаж, содержание и использование в Имуществе оборудования, приспособлений для деятельности по назначению, определенному п. 1.3 настоящего Договора, систем и оборудования, обеспечивающего минимально необходимый уровень безопасности, и иных вещей, использование которых Арендатор считает необходимым. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Имущества или другого имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, и остается собственностью Арендатора. При этом оборудование (приспособления и пр.), установленное Арендатором в Имуществе, должно быть демонтировано и вывезено в день прекращения действия настоящего Договора;

5.4.13.8. Монтаж кабельной сети в Имуществе, в случае если работы будет проводить Арендатор своими силами или силами привлеченных им третьих лиц.

При выполнении работ в соответствии с настоящим пунктом, за исключением работ, предусмотренных п.п. 5.4.13.7, Арендатор обязан до начала проведения монтажных работ письменно согласовать с Арендодателем рабочий проект монтажных работ и предоставить комплект исполнительной документации (включая исполнительные схемы) по монтажным работам в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания актов выполненных работ.

Все работы, согласованные Арендатором с Арендодателем, должны выполняться подрядными организациями, согласованными Арендодателем для работы в Имуществе. Полную ответственность за деятельность (действия и бездействия) соответствующей подрядной организации несет Арендатор.

Результаты произведенных в соответствии с настоящим пунктом работ, за исключением результата работ, проведенных в соответствии с подпунктом 5.4.12.7, являются неотделимыми улучшениями Имущества.

* + 1. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при эксплуатации Имущества, в соответствии с предусмотренными законодательством Российской Федерации нормами и правилами эксплуатации при использовании Имущества, условиями Договора.
    2. Соблюдать правила торговли продовольственными товарами, правила оказания услуг общественного питания, правила техники безопасности, при использовании Имущества для цели, предусмотренной п. 1.3 Договора.
    3. Самостоятельно получить и иметь необходимую разрешительную документацию для организации общественного питания, в том числе заключения региональных отделов пожарного надзора и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора по Московской области по функциональному использованию Имущества. Получить все необходимые разрешения, согласования и лицензии, необходимые для надлежащего оказания услуг по организации общественного питания.

Арендатор несет всю полноту ответственности за отсутствие необходимых для надлежащего оказания услуг по организации общественного питания документов.

* + 1. Своими силами и за свой счет осуществлять оснащение Имущества первичными средствами пожаротушения (ручными и передвижными огнетушителями (в том числе и в существующих пожарных шкафах) и пожарными щитами), согласно установленным нормам, а также контролировать их состояние и обслуживание.
    2. Не допускать загромождения, захламления основных и запасных выходов, коридоров, мест общего пользования, дверных проёмов, лестничных пролётов, путей экстренной эвакуации из Имущества, прилегающей к Имуществу территории, а также подходов к первичным средствам пожаротушения. Не загромождать оборудованием, материалами, стройматериалами и металлоконструкциями запасный вход.
    3. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования всех инженерных систем арендуемого Имущества (в границах Имущества): центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляционного оборудования, систем автоматического пожаротушения, оповещения, дымоудаления, внутреннего пожарного водопровода и т.д. В случае однократного выявления нарушений в содержании работоспособного состояния всех инженерных сетей и систем, Арендодатель вправе самостоятельно выполнить необходимые мероприятия и работы с отнесением расходов на Арендатора.
    4. Осуществить художественное оформление пункта общественного питания, размещаемого в Имуществе по согласованию с Арендодателем.
    5. Согласовать с Арендодателем наименование пункта общественного питания.
    6. Согласовывать с Арендодателем размещение вывесок, щитов, штендеров, табличек и других информационных носителей, содержащих сведения о наименовании пункта общественного питания (кафе) и/или об Арендаторе.

При этом размещение любой информации на фасаде здания, в котором находится Имущество, осуществляется только после согласования такого размещения с уполномоченными органами.

Арендатор самостоятельно несет расходы по установке и эксплуатации рекламно- информационных устройств в случае их установки.

* + 1. Нести полную ответственность за содержание Имущества в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, соответствующем всем требованиям действующего законодательства Российской Федерации и Московской области, до сдачи Арендодателю.

В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности в связи с ненадлежащим использованием Имущества Арендатором возмещать Арендодателю расходы (суммы штрафов и пр.), понесённые последним в связи с привлечением к ответственности.

Возмещение указанных в пункте 5.4.22 расходов осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета Арендодателем.

* + 1. Незамедлительно устранять нарушения, выявленные Арендодателем, уполномоченными государственными органами и организациями, связанные с использованием Имущества.
    2. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, собственника Имущества в Имущество для проверки соблюдения Арендатором условий Договора, его осмотр, представление документации, связанной с эксплуатаций, содержанием и сохранением Имущества.
    3. Для производства работ по предупреждению аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ в Имущество работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.
    4. В случае возникновения аварийных ситуаций в Имуществе в инженерных коммуникациях (сантехнического, электротехнического и прочего оборудования) немедленно сообщать об этом Арендодателю и обеспечивать незамедлительный доступ в Имущество специалистов Арендодателя и работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб. Для восстановления повреждений составляется двухсторонний акт порчи имущества и помещений, и/или оборудования, и/или коммуникаций. Ремонт производится за счет Арендатора в случае, если установлено возникновение аварийной ситуации по вине Арендатора.
    5. Вне времени основной деятельности Арендодателя осуществлять свою деятельность по согласованию с Арендодателем.
    6. При расторжении Договора в связи с окончанием срока действия Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.
    7. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора в исправном состоянии, в полной сохранности, со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями с учетом нормального износа и предоставить один экземпляр акта приема-передачи имущества в Министерство имущественных отношений Московской области.
    8. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в органе регистрации прав в течение одного месяца с момента его подписания.

1. **Ответственность Сторон**
   1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.
   2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 5.4.2 пункта 5.4 Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа).

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 3.4 Договора.

* 1. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 5.4.8, 5.4.9, 5.4.10,

5.4.12, 5.4.23, 5.4.24, 5.4.25 пункта 5.4 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 3.4 Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 3.1 Договора.

* 1. Оплата неустойки (штрафа и пеней), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.
  2. Если состояние возвращаемого Имущества на момент его сдачи будет хуже предусмотренного Договором и актом приема-передачи от Арендодателя Арендатору, Арендатор возмещает Арендодателю его затраты на восстановление и ремонт Имущества на основании письменного требования Арендодателя и представленных им смет.

Возмещение Арендатором вышеуказанных затрат производится не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

1. **Порядок изменения, досрочного расторжения Договора и его заключения на новый срок**
   1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора за исключением случаев, предусмотренных п 3.3 Договора.
   2. Договор прекращается:

* по решению суда;
* по соглашению Сторон;
* при ликвидации Арендатора в установленном порядке;
* в случае признания Арендатора несостоятельным (банкротом);
* в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя, в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ, в случаях, предусмотренных п. 7.3 Договора;
* в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
  1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке (ст. 450.1 ГК РФ) по следующим основаниям:
* использование Имущества 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 Имущества;
* невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора по соблюдению технических, санитарных, противопожарных и иных норм действующего законодательства, правил торговли продовольственными товарами, правил оказания услуг общественного питания, правил техники безопасности при пользовании Имуществом;
* проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласия Арендодателя.
  1. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении трех месяцев с даты отправления соответствующего уведомления
  2. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.
  3. По истечении срока Договора заключение договора на новый срок с Арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.
   2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
   3. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.
2. **Особые условия**
   1. Арендатор не имеет права сдавать арендуемое Имущество в субаренду, передавать третьим лицам в пользование, а также передавать право аренды в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц и/или использовать Имущество в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в соответствии с п.11 Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2021 г. № 1529).
   2. Арендатор обязан застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения, заключив договор страхования объекта недвижимости в течение одного дня с момента предоставления Арендодателем Арендатору выписки ЕГРН, подтверждающей право Арендодателя на Имущество, и оформления акта приема-передачи Объект аренды на срок не менее чем на срок аренды и направить Арендодателю копию страхового полиса в течение 7 календарных дней. Страхователем Имущества выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает Арендодатель.
3. **Прочие условия**
   1. Приложения 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью Договора: Приложение 1. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение 2. Акт приема-передачи имущества. Приложение 3. Расчёт арендной платы за Имущество.

* 1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.
  2. Договор составляется в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Государственное автономное учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко-художественный музей» | Арендатор:  Полное наименование: |
| Сокращенное наименование: ГАУК МО «Серпуховский историко-художественный музей» | Сокращенное наименование: |
| Почтовый адрес: 142200, Московская область, г. Серпухов, ул. Чехова, д.87  Место нахождения, адрес: 142200, Московская область, г. Серпухов, ул. Чехова, д.87  ИНН 5043009600  КПП 504301001  ОГРН 1025005602929 | Почтовый адрес:  Место нахождения, адрес:  ИНН  КПП  ОГРН |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| МЭФ Московской области (л/с 30018D00740,  ГАУК МО «Серпуховский историко-художественный музей») |  |
| Банк: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г.Москва  БИК 004525987  Казначейский счет 03224643460000004800  Единый казначейский счет 40102810845370000004  ОКПО 02189607  ОКТМО 46770000 | Банк:  БИК р/с  к/с  ОКПО  ОКТМО |
| телефон (факс): +7(4967)12-83-80  адрес электронной почты: mk\_peo\_sihm@mosreg.ru | телефон (факс):  адрес электронной почты: |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Государственное автономное  учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко- художественный музей»  И.о. директора | Арендатор: |
| А.С. Костырина | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение 1**

**к Договору**

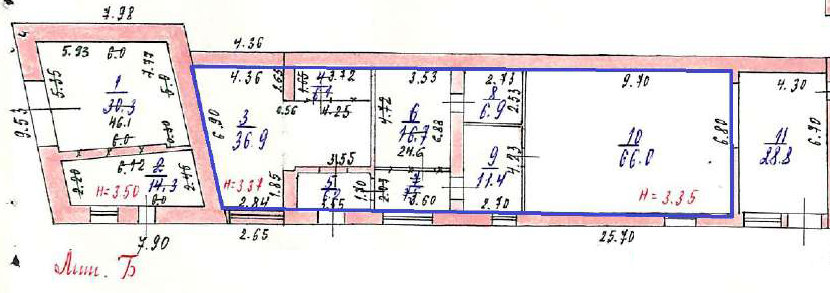
**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № 2/2025**

**СОСТАВ ПЕРЕДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

**Российская Федерация, Московская область, г. Серпухов, пр. Мишина, д. 2/7**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Литера, этаж | Номер помещ ения | Номер по  плану | Характерис тика  помещений | Основная площадь, кв.м | Вспомога тельная  площадь, кв.м. | Общая площадь, кв.м |
| Б, этаж 1 | 3, 5, 6, 8, 9, 10 | 3, 5, 6, 8, 9, 10 | Нежилое | 145,8 | 6,2 | 152,00 |
| Материал стен: | | кирпич | | Год постройки: | до 1917 | |

Схема расположения Имущества на поэтажном плане с обозначением номера и площади передаваемого в аренду помещения (части помещения):



-границы передаваемого в аренду Имущества.

Экспликация помещений 1-го этажа, входящих в состав арендуемого Имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 3 | Основное помещение | 36,9 | |
| 5 | Коридор | 6,2 | |
| 6 | Основное помещение | 24,6 | |
| 8 | Основное помещение | 6,9 | |
| 9 | Основное помещение | 11,4 | |
| 10 | Основное помещение | 66,0 | |
| Итого | | 152,00 |  |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Государственное автономное  учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко- художественный музей»  И.о. директора | Арендатор: |
| А.С. Костырина | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение 2**

**к Договору от \_\_\_\_\_\_ № 2/2025**

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

Московская область, г. Серпухов «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

Государственное автономное учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко-художественный музей», действующее с согласия собственника (письмо Министерства имущественных отношений Московской области от 28.01.2025 № 15ИСХ-1721), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора Костыриной Анны Сергеевны, действующего на основании Распоряжения Министерства культуры и туризма Московской области от 16.01.2025 № 3-Р-ЛС, Устава ГАУК МО «Серпуховский историко-художественный музей» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании Устава \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору во временное пользование следующее имущество общей площадью 152,00 кв.м:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Московская область | | | | |
| Город | | | Серпухов | |
| Ул., пл., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр.  (указать нужное) | | | пр. Мишина | |
| Дом № | | 2/7 | Корпус № | - |
| Строение № | | - | Литера № | Б,Б1,Б2 |
| № п/п | Этаж  № | № по  плану | Назначение помещения | Площадь  помещений, кв.м |
| 1. | 1 | 3 | Основное помещение | 36,9 |
| 2 | 1 | 5 | Коридор | 6,2 |
| 3 | 1 | 6 | Основное помещение | 24,6 |
| 4 | 1 | 8 | Основное помещение | 6,9 |
| 5 | 1 | 9 | Основное помещение | 11,4 |
| 6 | 1 | 10 | Основное помещение | 66,0 |
| Всего общая площадь | | | | 152,00 |

Техническое состояние Имущества на дату составления акта приема-передачи имущества: удовлетворительное, ремонтные работы не требуются.

Стены: материал стен –,

отделка,

состояние.

Потолок: материал –

отделка –

состояние

Пол: материал основания –

отделка –

состояние

Оконные проемы,

оконные блоки, подоконники:

состояние

Неисправности, неполадки элементов, включая створки, отливы, элементы фурнитуры, отсутствуют.

Дверные проемы и двери:

двери распашные, Материал - ,цвет -, состояние х

Неисправности, неполадки элементов, включая коробки, петли, элементы фурнитуры, отсутствуют.

Имущество передается вместе с подведенными инженерными сетями, необходимыми для его надлежащей эксплуатации. Инженерные сети находятся в следующем состоянии:

Система отопления: состояние.

Система водоснабжения: состояние.

Система электроснабжения: состояние.

Система вентиляции: состояние.

Система канализации: состояние.

Передаваемое Имущество оборудовано:

Отопительное оборудование: наименование, количество, состояние.

Пожарная сигнализация: наименование, количество, состояние.

Предметное наполнение интерьера:.

* наименование, количество, состояние.

Охранное оборудование: наименование, количество, состояние.

Передаваемое Имущество, инженерные сети и оборудование, принадлежащие Арендодателю, Арендатором осмотрены и проверены. Сторонами установлено, что Имущество передано в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению имущества. Инженерные сети и оборудование переданы в \_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии. Недостатки, препятствующие использованию Имуществом, инженерными сетями и оборудованием в соответствии с Договором, не выявлены/имеются.

Арендатору передаются ключи от входных дверей Имущества в количестве 1 (одного) экз.

Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Государственное автономное  учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко- художественный музей»  И.о. директора | Арендатор: |
| А.С. Костырина | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение 3**

**к Договору**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № 2/2025**

**РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИМУЩЕСТВО**

Ежемесячная арендная плата за Имущество рассчитывается в соответствии с Отчетом от 09.06.2025 №В24-0525 об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом и составляет 62 928 (Шестьдесят две тысячи девятьсот двадцать восемь) рублей 00 коп., в том числе НДС 10 488 (десять тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей 00 коп.

Сумма вносимых Арендатором платежей за период аренды составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Период | Арендная плата (руб.) \* |
| 01.07.2025 – 31.07.2025 | 62 928,00 |
| 01.08.2025 - 31.08.2025 | 62 928,00 |
| 01.09.2025 -.30.09.2025 | 62 928,00 |
| 01.10.2025 – 31.10.2025 | 62 928,00 |
| 01.11.2025 -.30.11.2025 | 62 928,00 |
| 01.12.2025 – 31.12.2025 | 62 928,00 |
| 01.01.2025 – 31.01.2026 | 62 928,00 |
| 01.02.2025 – 28.02.2026 | 62 928,00 |
| 01.03.2025 – 31.03.2026 | 62 928,00 |
| 01.04.2025 – 30.04.2026 | 62 928,00 |
| 01.05.2026 – 31.05.2026 | 62 928,00 |
| 01.06.2026 – 30.06.2026 | 62 928,00 |
| Итого за период аренды с 01.07.2025 по 30.06.2026 | 755 136,00 |
| За период аренды с 01.07.2026 по 30.06.2027 | 755 136,00\* |
| За период аренды с 01.07.2027 по 30.06.2028 | 755 136,00\* |
| За период аренды с 01.07.2028по 30.06.2029 | 755 136,00\* |
| За период аренды с 01.07.2029 по 30.06.2030 | 755 136,00\* |

\* Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с п 3.3 настоящего Договора

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Государственное автономное  учреждение культуры Московской области «Серпуховский историко- художественный музей»  И.о. директора | Арендатор:  Генеральный директор |
| А.С. Костырина | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |