

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**  
**части нежилого помещения № \_\_\_\_\_**

г. Курск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Областное бюджетное учреждение культуры «Курская областная государственная филармония», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Шанина Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «**Арендатор**», действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», с согласия комитета по управлению имуществом Курской области, именуемого в дальнейшем «**Собственник**», в лице председателя комитета Савина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Положения о комитете, в соответствии с п.1 ч.3.5 ст. 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду часть помещения №1, площадью 4,2 кв. м, на первом этаже нежилого помещения IV-1, кадастровый номер 46:29:102261:67, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Сониная, д. 4, **для организации общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников ОБУК «Курская государственная филармония» - для размещения буфета.**

1.2. Часть нежилого помещения, указанного в п.1.1. настоящего договора, является государственной собственностью Курской области и относится к объектам культурного наследия Курской области.

1.3. Передача нежилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. **Срок аренды устанавливается с «01» декабря 2022 г. по «30» июня 2023 г.**

1.5. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами, с даты подписания акта приема-передачи имущества.

1.6. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и вступает в законную силу со дня такой регистрации. Все расходы по изготовлению технической документации на арендуемое имущество и государственной регистрации договора несет **Арендатор**. В течение 2-х месяцев с момента подписания договора **Арендатор** представляет **Арендодателю** копию расписки, выданной Управлением Федеральной регистрационной службы по Курской области в подтверждение приема необходимых для государственной регистрации документов.

1.7. Здание, в котором расположена часть помещения, передаваемого в аренду, относится к объектам культурного наследия федерального значения, регистрационный номер 46141005382006 (Указ Президента РФ от 20 февраля 1995 г. №176). Охранное обязательство от 02 марта 2012 г.

1.8. **Существенным условием договора является запрет на сдачу имущества в субаренду и на использование его в целях, не предусмотренных частью 3.5. ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».**

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1 **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок со дня подписания Договора передать **Арендатору** по акту приема-передачи нежилого помещения, указанного в п.1.1 настоящего Договора. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями **Арендодателя** и **Арендатора**. Указанный акт прилагается к договору и является его неотъемлемой частью (Приложение)

2.1.2. Участвовать в согласованном с **Арендатором** порядке в создании необходимых условий для эффективного использования части арендуемого нежилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии.

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине **Арендатора**, оказывать **Арендатору** необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.4. Контролировать выполнение **Арендатором** обязательств по настоящему Договору.

- 2.1.5. Производить расчет арендной платы и уведомлять **Арендатора** об изменении ее размера в соответствии с условиями настоящего договора.
- 2.1.6. Осуществлять контроль за перечислением арендной платы.
- 2.1.7. Осуществлять претензионно-исковую работу, в случае невыполнения **Арендатором** своих обязательств по настоящему договору.
- 2.2. **Арендатор** обязуется:
- 2.2.1. Не позднее пяти дней со дня подписания настоящего Договора принять у **Арендодателя** часть нежилого помещения, указанного в п.1.1. договора по акту приема-передачи.
- 2.2.2. Использовать нежилое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.
- 2.2.3. Соблюдать в арендуемой части нежилого помещения требований санитарно-эпидемиологических норм и правил, правил пожарной безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности **Арендатора** и в отношении арендуемого нежилого помещения. Аналогичное требование распространяется на земельный участок, относящийся к арендуемому нежилому помещению.
- 2.2.4. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого нежилого помещения, вызываемых потребностями **Арендатора**, без письменного разрешения **Арендодателя** и согласования с **Собственником**. В случае обнаружения **Арендодателем** самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого нежилого помещения, таковые должны быть ликвидированы **Арендатором**, а имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием **Арендодателя**.
- 2.2.5. Производить за свой счет текущий ремонт части арендуемого нежилого помещения, согласовав его с Арендодателем и Собственником.
- 2.2.6. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных **Арендатору** по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.)
- 2.2.7. Предоставлять представителям **Арендодателя** и **Собственника** возможность беспрепятственного доступа в часть арендуемого нежилого помещения для осмотра и проверки соблюдения условий Договора.
- 2.2.8. Вносить арендную плату в установленные договором сроки.
- 2.2.9. Ежемесячно представлять **Арендодателю** копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы в установленные договором сроки.
- 2.3.10. В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, в целях дальнейшего сохранения объекта:
- а) содержать объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном порядке;
  - б) содержать в благоустроенном состоянии территорию участка охранной зоны вокруг объекта, не допускать использования этой охранной зоны под новое строительство и др. хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому объекту и переделок объекта как снаружи, так и внутри его, без специального письменного разрешения (согласования) Управления Администрации Курской области по охране объектов культурного наследия Курской области;
  - в) при подготовке проектной документации и осуществлении производственных работ на объекте обеспечивать их соответствие нормам и правилам проведения ремонтных и реставрационных работ на объектах культурного наследия, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ, осуществлять производственные работы на указанном объекте с разрешения

(или при наличии согласования) Управления Администрации Курской области по охране объектов культурного наследия Курской области;

г) беспрепятственно допускать представителей Управления Администрации Курской области по охране объектов культурного наследия Курской области для контроля над выполнением правил пользования объектом или для научного обследования;

д) обеспечивать доступ граждан к объекту, в том числе в научных и образовательных целях, на условиях, согласованных с Управлением Администрации Курской области по охране объектов культурного наследия Курской области;

е) немедленно извещать Управление Администрации Курской области по охране объектов культурного наследия Курской области о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб объекту, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения объекта и по приведению его в порядок;

ж) иметь в используемом объекте противопожарное оборудование, согласно действующим постановлениям и распоряжениям по пожарной охране;

з) не использовать объект и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парообразные и иные выделения;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для памятника температурно-влажностным режимом и применение химически активных веществ.

и) в полном объеме выполнять рекомендации Роспотребнадзора; распоряжения губернатора Курской области, а также иные нормативные акты, установленные на территории Курской области и РФ;

к) принимать на себя все обязательства по выполнению требований, предусмотренных охранном обязательством по недвижимому памятнику истории и культуры от 02 марта 2012 г., являющимся приложением к настоящему договору, в соответствии с п. 7 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Согласно Отчету №21/10/22-А-3 от 21.10.2022 г., подготовленному независимым оценщиком ЧПО Черных А.Г., рыночная стоимость арендной платы (размер арендной платы в год) для объекта 1 кв. м для организации общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников ОБУК «Курская государственная филармония» составляет 5520 (Пять тысяч пятьсот двадцать) рублей без учета НДС.

С учетом НДС 20% стоимость аренды 1 кв. м в год составит 6 624,00 руб. (шесть тысяч шестьсот двадцать четыре рубля 00 копеек), в т.ч. НДС - 1 104,00 руб. (одна тысяча сто четыре рубля 00 копеек).

Размер арендной платы в год с НДС за 4,2 кв.м составит 27820 руб. 80 коп. (двадцать семь тысяч восемьсот двадцать рублей 80 копеек), в т.ч. НДС 4 636,80 руб. (четыре тысячи шестьсот тридцать шесть рублей 80 копеек).

Размер арендной платы в месяц с НДС составит 2318 рублей 40 коп. (две тысячи триста восемнадцать рублей 40 копеек), из них 1 932,00 руб. – арендная плата, 386,40 руб. – НДС.

Всего размер арендной платы за весь период аренды (за 7 месяцев - с 01.12.2022 г. по 30.06.2023 г.) составит 16 228,80 руб., из них 13 524,00 руб. (тринадцать тысяч пятьсот двадцать четыре рубля 00 копеек) – арендная плата, 2 704,80 руб. (две тысячи семьсот четыре рубля 80 копеек) – НДС.

Оплата аренды производится Арендатором ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Арендная плата по настоящему Договору в том числе НДС, в полном объеме подлежит перечислению Арендатором на расчетный счет Арендодателя:

Областное бюджетное учреждение культуры «Курская областная государственная филармония»

ИНН 4629019370, КПП 463201001

Адрес: 305004 г. Курск, ул. Перекальского, 1

КОМИТЕТ ФИНАНСОВ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ (ОБУК «Курская государственная филармония» л/с 20446U96330)

ОТДЕЛЕНИЕ КУРСК БАНКА РОССИИ//УФК по Курской области г. Курск

БИК 013807906, Р/с 03224643380000004400

К/с 40102810545370000038, ОКТМО 38701000

ОГРН 1024600951660, КБК 8060000000000000120

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения **Арендатором** платежей в сроки, установленные в п.3.1. настоящего договора, последний уплачивает **Арендодателю** пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

4.2. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.2.2., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.8., 2.2.9. настоящего договора, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** штраф в размере 5 % годовой арендной платы.

4.3. **Арендатор** несет полную материальную ответственность за последствия несоблюдения требований, предусмотренных п.2.2.4. настоящего договора.

4.4. Уплата неустойки (пени), штрафа установленной настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств или устранения нарушений.

4.5. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные настоящим договором, применяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными оглашениями.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке **Арендодателем**, а **Арендатор** выселению по требованию **Арендодателя** в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.2.1. При неуплате **Арендатором** арендной платы в срок, установленный п.3.1. договора более двух месяцев подряд.

5.2.2. При использовании нежилого помещения (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п.1.1. Договора.

5.2.3. При ухудшении **Арендатором** состояния арендуемого нежилого помещения, инженерного оборудования в нежилых помещениях и прилегающих территорий к ним, либо не выполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 1.6., 2.2.2., 2.2.4, 2.2.5., 2.2.8., 2.2.9., 2.2.10. Договора.

5.2.4. Расторжение Договора не освобождает **Арендатора** от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплата неустойки.

5.3. **Арендатор** имеет право расторгнуть договор аренды в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ СТОРОНАМИ

6.1. Стороны обязуются разрешать все споры и разногласия, которые могут возникнуть между ними из применения или толкования настоящего договора, путем прямых двусторонних переговоров.

6.2. Если спор не будет урегулирован между Сторонами путем переговоров, он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Курской области.

## 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемое нежилое помещение не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

Новый владелец становится правопреемником **Арендодателя** по настоящему Договору, при этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового владельца.

7.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить об этом другой Стороне.

7.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждой из Сторон и один экземпляр Собственнику), имеющих одинаковую юридическую силу.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Областное бюджетное учреждение культуры  
«Курская областная государственная филармония»  
305004, г. Курск, ул. Перекальского, 1  
ИНН 4629019370, КПП 463201001  
Адрес: 305004 г. Курск, ул. Перекальского, 1  
Банковские реквизиты:  
КОМИТЕТ ФИНАНСОВ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ОБУК «Курская государственная филармония»  
л/с 20446U96330)  
ОТДЕЛЕНИЕ КУРСК БАНКА РОССИИ//УФК по  
Курской области г. Курск  
БИК 013807906  
Р/с 03224643380000004400  
К/с 40102810545370000038  
ОКТМО 38701000, ОГРН 1024600951660  
КБК 8060000000000000120

Директор ОБУК «Курская  
государственная филармония»

\_\_\_\_\_ М.В. Шанин

МП

#### АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_ МП

#### Согласовано:

#### Собственник

Комитет по управлению имуществом  
Курской области  
Адрес: 305002, г. Курск, ул. Марата, 9

Председатель комитета

\_\_\_\_\_ / Савин Д.А./

М

Приложение  
к договору аренды №\_  
от \_\_\_\_\_

**А К Т**  
**приема - передачи части нежилого помещения**

г. Курск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Арендодатель** Областное бюджетное учреждение культуры «Курская областная государственная филармония», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Шанина Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, передает, а

**Арендатор:** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, с другой стороны, принимает в аренду часть помещения №1, площадью 4,2 кв. м, на первом этаже нежилого помещения IV-1, кадастровый номер 46:29:102261:67, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Сониная, д. 4, для организации общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников ОБУК «Курская государственная филармония» - для размещения буфета.

Техническое состояние помещения удовлетворительное.

Настоящий акт подтверждает отсутствие претензий у передающей и принимающей сторон.

**Передал:**

Директор ОБУК «Курская  
государственная филармония»

\_\_\_\_\_ М.В. Шанин

МП

**Принял:**

\_\_\_\_\_  
МП