

**Российская Федерация**  
**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**аренды нежилого помещения**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

г. Калининград

Государственное автономное учреждение Калининградской области «Калининградский областной драматический театр», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Художественного руководителя Федоренко Александра Николаевича, действующей на основании Устава учреждения и Приказа Министерства по культуре и туризму Калининградской области № 2-л/с от 14.01.2021 г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_ за Основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_, Свидетельство о государственной регистрации от \_\_\_\_\_, серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду следующие нежилые помещения, именуемые далее Имущество, расположенные по адресу: г. Калининград, пр-т Мира, 4 (приложение № 1):

Нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания общей площадью 60,5 кв.м. (шестьдесят целых пять десятых кв.м.) кв.м., состоят из 8 помещений (№ 1 – 3,2 кв.м., № 2 – 3,9 кв.м., № 3- 3,5 кв.м.; № 4 - 11,8 кв.м., № 5- 3,2 кв.м. № 6 – 1,4кв.м. № 7- 31,6 кв.м., № 8- 1,9 кв.м.) ;

– Нежилое помещение, расположенное на втором этаже здания общей площадью 53,3 кв.м. (пятьдесят три целых три десятых кв.м.) кв.м., состоит из 1 помещения.

1.2. Помещения, указанные в п. 1.1. настоящего договора передаются для организации питания посетителей и работников Калининградского областного драматического театра. Использование помещений в иных целях запрещено.

1.3. Передача Имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается сторонами.

1.4. Описание, технические характеристики, состояние и недостатки Имущества: имеется водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, пожарная сигнализация, материал наружных и внутренних капитальных стен - кирпичные, материал перегородок — кирпичные; пол- паркет; стены- оштукатурены, окрашены, потолок –оштукатурен, окрашен.

Объект передается в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию по целевому назначению - для организации пунктов общественного питания.

1.5. Техническая документация на Имущество не передается.

1.6. Имущество находится в государственной собственности Калининградской области.

1.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. Арендатор самостоятельно несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и изменений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

1.8. Арендатор не вправе сдавать арендуемое Имущество, как в целом, так и частично в субаренду.

### 2. Срок действия договора.

2.1. Срок действия договора 3 (три) года: с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

2.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

### 3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Проверять соблюдение условий использования Имущества в соответствии с настоящим договором в любое время в течение установленного рабочего дня.

3.1.2. Изменять в бесспорном порядке размер арендной платы в предусмотренных договором случаях.

3.1.3. Досрочно расторгнуть договор по своей инициативе в случаях, предусмотренных законодательством и договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи в течение трех дней.

3.2.2. После прекращения действия договора принять от Арендатора Имущество по акту сдачи-приемки.

3.2.3. При изменении размера арендной платы в соответствии с пунктом 4.3., 4.4. договора подготавливать и направлять Арендатору уведомление с расчетом арендной платы.

3.2.4. Производить сверку расчетов с Арендатором по арендным платежам.

3.2.5. В случае нанесения ущерба Имуществу вследствие обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению его последствий.

3.2.6. Предварительно согласовать с собственником имущества свое решение о даче согласия арендатору на совершение сделок, указанных в пункте 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Оплачивать арендную плату своевременно и полностью, а также по самостоятельным договорам оплачивать соответствующим организациям или организациям, указанным Арендодателем, услуги по содержанию Имущества, представлять по запросу Арендодателя в недельный срок копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы в соответствии условиями договора.

3.3.2. Использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 1.2. договора.

3.3.3. Содержать имущество в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном, др.).

3.3.4. Перепланировку, переоборудование или реконструкцию Имущества производить при наличии письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области на их производство и письменного согласования с Арендодателем и Агентством по имуществу Калининградской области сметы работ.

3.3.5. Устранять за свой счет произведенные без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области перепланировку, переоборудование или реконструкцию Имущества, в определенный Арендодателем срок.

3.3.6. Своевременно производить за свой счет плановый текущий ремонт Имущества, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания, места общего пользования и осуществлять их ремонт, либо оплачивать долю стоимости их ремонта, пропорциональную доле площади арендуемых помещений.

3.3.7. Производить за свой счет по согласованию с Арендодателем и Агентством по имуществу Калининградской области капитальный ремонт арендованного Имущества, в том числе в случаях, когда капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

3.3.8. Производить улучшения арендованного Имущества на следующих условиях:

- отдельные улучшения арендованного Имущества являются собственностью Арендатора;
- стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств улучшений арендованного имущества, неотделимых без вреда для Имущества, не подлежит возмещению;
- улучшения Имущества, как отдельные, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого Имущества, являются собственностью Арендодателя.

3.3.9. Не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), не предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не обременять Имущество иным способом.

3.3.10. Обеспечить представителям Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области беспрепятственный доступ для осмотра Имущества и проверки соблюдения условий его использования в соответствии с пунктом 3.1.1 договора.

3.3.11. Принимать меры по предотвращению и (или) ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества, экологическую и санитарную обстановку вне его. Возмещать за счет собственных сил и средств ущерб, причиненный в результате использования Имущества.

3.3.12. Нести ответственность за сохранность Имущества после окончания действия договора, а также вносить арендные платежи, платежи за содержание Имущества до момента передачи Имущества Арендодателю по акту сдачи-приемки.

3.3.13. В течение десяти дней после прекращения договора вернуть Имущество по акту сдачи-приемки в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также передать Арендодателю улучшения арендованного Имущества, не отдельные без вреда для имущества.

3.3.14. Заключение в течение одного месяца со дня заключения договора договор страхования Имущества в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.15. Заключение договор(ов) на оказание услуг по содержанию Имущества в течение одного месяца со дня заключения договора.

3.3.16. Нести ответственность за сохранность Имущества после окончания действия договора, а также вносить арендные платежи, платежи за содержание Имущества до момента передачи Имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

3.3.17. Сообщить письменно Арендодателю, не позднее, чем за один месяц, о своем намерении расторгнуть договор с указанием даты возврата Имущества.

3.3.18. В течение десяти дней после прекращения договора вернуть Имущество по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также передать Арендодателю улучшения арендованного Имущества, не отдельные без вреда для имущества.

3.3.19. В течение трех месяцев с момента подписания настоящего Договора Арендатор обязан зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. В противном случае Арендодатель имеет право обратиться в Арбитражный суд Калининградской области с иском о понуждении Арендатора к государственной регистрации настоящего Договора.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также по оформлению технической документации несет Арендатор.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Производить за счет собственных средств связанные со своей деятельностью ремонт Имущества, отдельные улучшения, а с согласия Арендодателя - и неотделимые улучшения Имущества, без возмещения их стоимости Арендодателем.

3.4.2. Расторгнуть договор в установленном законодательством порядке.

#### **4. Порядок исчисления арендной платы и расчеты по договору.**

4.1. Арендная плата по договору устанавливается в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за пользование нежилыми помещениями № Н-639-21.

Ежемесячный платеж арендной платы составляет 40 854 рублей 20 копеек (сорок тысяч восемьсот пятьдесят четыре рубля 80 копеек), из расчета 359 рублей за 1 кв.м. помещений в месяц.

Арендная плата за Имущество не включает в себя стоимость услуг по содержанию имущества.

Арендная плата начисляется с момента предоставления Имущества Арендатору на основании акта приема-передачи.

4.2. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца. Арендатор оплачивает арендную плату за месяц, в котором сторонами подписан акт приема-передачи, в течение десяти дней со дня подписания акта приема-передачи. Датой оплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный на последнем листе договора.

Указанная сумма арендной платы включает сумму налога на добавленную стоимость (НДС). При оплате арендных платежей НДС рассчитывается и перечисляется в бюджет в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации. В случае освобождения Арендодателя от обязанности по уплате НДС, НДС не уплачивается, при этом величина арендных платежей не изменяется.

4.3. В случае принятия нормативно-правовых актов Российской Федерации или Калининградской области, изменяющих порядок платы за аренду государственного имущества, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить порядок (механизм) исчисления арендной платы, установленный пунктами 4.1. договора. В этом случае арендная плата подлежит уплате в новом размере с даты, указанной в направляемом Арендодателем Арендатору уведомлении, к которому прилагается новый расчет арендной платы.

4.4. Арендодатель по своему усмотрению в одностороннем порядке может изменить порядок, условия и сроки внесения арендной платы, письменно уведомив об этом Арендатора. В этом случае изменения вступают в силу с даты указанной в уведомлении.

При изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 4.2 договора, перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору не требуется.

4.5. Арендатор ежегодно, в период с 1 февраля по 1 марта, обязан направлять Арендодателю акт сверки расчетов по арендной плате по состоянию на 31 декабря предшествующего года.

4.6. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы, отопление и оказываемые ему коммунальные услуги по расчету, прилагаемому к договору и являющемуся его неотъемлемой частью не позднее 15 числа следующего месяца.

4.7. В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор не позднее 15 банковских дней с момента подписания договора, в соответствии со счетом, предоставленным Арендодателем, перечисляет на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж. Сумма обеспечительного платежа устанавливается в размере ежемесячной фиксированной арендной платы. Проценты за пользование суммой обеспечительного платежа не начисляются.

4.8. Сумма обеспечительного платежа зачисляется в счет фиксированной арендной платы за последний месяц аренды, в случае надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.9. Если Арендатор задерживает какие-либо из платежей, причитающихся по настоящему Договору, или иным образом причиняет убытки или потери Арендодателю, Арендодатель вправе удержать из обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся таким образом с Арендатора или просроченные Арендатором.

4.10. После удержания суммы из обеспечительного платежа, Арендатору направляется письменное уведомление о нем с приложением расчета удержанных сумм. В каждом случае такого удержания Арендатор, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента (даты) получения от Арендодателя уведомления об удержании, обязан восстановить обеспечительный платеж равный его первоначальной сумме.

4.11. В случае повышения размера арендной платы, предусмотренной п. 4.1. раздела 4 настоящего договора, сумма Обеспечительного платежа увеличивается пропорционально увеличению суммы арендной платы. В указанном случае арендатор в течение 3 (трех) банковских дней с даты изменения размера фиксированной арендной платы, указанной в уведомлении, предусмотренном п. 4.1. раздела 4 настоящего Договора обязуется перечислить на расчетный счет Арендодателя разницу между первоначальной суммой и измененной суммой Обеспечительного платежа.

#### **5. Ответственность сторон.**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

- 5.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему договору (пункты 3.3.1, 4.2., 4.6.) Арендатор выплачивает пеню в размере 0,5 процента с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.
- 5.3. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2 - 3.3.8, 3.3.10 – 3.3.12 и 4.7 договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5 процентов от суммы арендной платы предусмотренной п. 4.1. настоящего договора.
- 5.4. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.9 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% годовой суммы арендной платы, установленной п. 4.1. настоящего договора.
- 5.5. При неисполнении обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.13 договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1 процента от суммы арендной платы, установленной п. 4.1. настоящего договора за каждый день просрочки исполнения обязательства, а также вносит арендную плату и оплачивает платежи по содержанию имущества за все время просрочки.
- 5.6. Если состояние возвращаемого Имущества не соответствует условиям, предусмотренным в пункте 3.3.13 договора, по согласованию сторон Арендатор устраняет недостатки помещения в месячный срок с даты указанной в акте сдачи-приема Имущества Арендодателю.
- 5.7. Если Имущество, переданное в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает убытки в соответствии с законодательством, а также уплачивает Арендодателю с даты досрочного выбытия Имущества из строя денежные средства в размере полной суммы арендной платы, установленной п.4.2 настоящего договора.
- 5.8. Возмещение убытков, уплата пени, штрафа не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по договору.
- 5.9. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.
- 5.10. Арендодатель не несет ответственности за несвоевременное исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.3., 4.3., 4.4., 4.7., 6.3., договора, в случае несоблюдения Арендатором обязательства, установленного пунктом 7.3. договора.

## **6. Изменение, расторжение, прекращение договора.**

- 6.1. Договор прекращает свое действие в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а также в любой срок по соглашению сторон.
- Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение пяти дней и оформляются дополнительным соглашением, кроме случаев, предусмотренных пунктами 4.3., 4.4. договора.
- 6.2. Помимо предусмотренных законодательством оснований, договор аренды подлежит расторжению по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:
- 6.2.1. Не использует Имущество или использует его не в соответствии с целями, предусмотренными пунктом 1.2. договора.
- 6.2.2. Сдает Имущество, как в целом, так и по частям в субаренду (поднаем), передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставляет арендованное имущество в безвозмездное пользование или отдает арендные права в залог, вносит их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или обременяет Имущество иным способом.
- 6.2.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества, его инженерного оборудования, объектов общего пользования, фасада здания, прилегающей территории.
- 6.2.4. Не обеспечивает в течение 24 часов представителям Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области беспрепятственный доступ к Имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.
- 6.2.6. Не вносит арендную плату по истечении установленного пунктом 4.2. договора срока платежа.
- 6.2.7. Не производит ремонтов, предусмотренных пунктами 3.3.6 и 3.3.7 договора, а также не исполняет обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.3. договора.
- 6.3. Арендодатель вправе требовать расторжения договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в указанный Арендодателем срок.
- 6.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в порядке, предусмотренном законодательством, и пунктом 2.2. договора, если Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.
- 6.5. Прекращение договора аренды влечет прекращение всех заключенных в соответствии с ним договоров (сделок), предметом которых является Имущество.
- 6.6. Расторжение и прекращение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, по платежам за содержание имущества, а также от уплаты пени и штрафов.
- 6.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Имущества не являются основанием для расторжения договора.
- 6.8. В случае ликвидации Арендатора договор аренды и заключенные в соответствии с ним договоры (сделки), предметом которых является Имущество, считаются прекращенными.

6.9. В случаях обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего договора прекращается, при этом расходы, понесенные сторонами в связи с исполнением договора, распределяются справедливо между сторонами.

#### **7. Прочие положения.**

7.1. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным пятнадцати дням.

7.2. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, из которых: один – для Арендодателя, второй – для Арендатора, третий – для Агентства по имуществу Калининградской области, четвертый – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о данных изменениях.

#### **8. Приложение к договору.**

8.1. К договору прилагаются:

8.1.1. Приложение № 1 – Размер арендной платы

8.1.2. Приложение № 2 – План помещений;

8.1.3. Приложение № 3 - Акт приема передачи помещения

8.1.4.

#### **9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

«Арендодатель» государственное автономное учреждение Калининградской области  
«Калининградский областной драматический театр» (ГАУ Драмтеатр)  
236022 г. Калининград пр. Мира, 4  
ИНН/КПП 3904012975/390601001  
ОГРН 1023900595290  
ОКПО 02191659 ОКТМО 27701000  
Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ(ПАО) в Санкт-Петербурге  
БИК 044030704  
р/с 40603810077000000003  
к/с 30101810200000000704  
236006, г.Калининград, ул.Больничная,5

«Арендатор»

#### **ПОДПИСИ СТОРОН**

«СОГЛАСОВАНО»

Агентство по имуществу  
Калининградской области,

Руководитель (директор)

\_\_\_\_\_ Кузнецова Н.А.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года



АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

г. Калининград

Государственное автономное учреждение Калининградской области «Калининградский областной драматический театр», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Художественного руководителя Федоренко Александра Николаевича, действующей на основании Устава учреждения и Приказа Министерства по культуре и туризму Калининградской области № 2-л/с от 14.01.2021 г., передал,

а \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_ за Основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_, Свидетельство о государственной регистрации от \_\_\_\_\_, серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», Принял следующее Имущество: нежилые помещения общей площадью 113,8 кв.м.

Включающие в себя:

Первый этаж - №1 – 3,2 кв.м (№99 на плане);  
 №2 – 3,9 кв.м (№102 на плане);  
 №3 – 3,5 кв.м (№101 на плане);  
 №4 – 11,8 кв.м (№100 на плане);  
 №5 – 3,2 кв.м (№103 на плане);  
 №6 – 1,4 кв.м (№98 на плане);  
 №7 – 31,6 кв.м (№97 на плане);  
 №8 – 1,9 кв.м (№96 на плане).  
 Второй этаж - №1 – 53,3 кв.м (№63 на плане).

Помещения, указанные в п. 1.1. настоящего договора передаются для организации питания посетителей и работников Калининградского областного драматического театра. Использование помещений в иных целях запрещено.

Техническое состояние Имущества удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных п. 1.1 указанного Договора аренды.

РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

<b>Арендодатель</b>	Государственное автономное учреждение Калининградской области «Калининградский областной драматический театр» (ГАУ Драмтеатр) ИНН/КПП 3904012975/390601001 ОГРН 1023900595290
<b>Арендатор</b>	

ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Арендодатель</b>	Художественный руководитель _____ Федоренко А.Н.
<b>Арендатор</b>	