

**Договор аренды федерального недвижимого имущества,  
закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления  
№ \_\_\_\_\_**

г. Москва

\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры и искусства «Центральный академический театр Российской Армии» Министерства обороны Российской Федерации**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Авимской Милены Юрьевны, действующего на основании Устава, а также в соответствии с приказом директора Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации от \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь пунктом 1 ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. В порядке и на условиях, определяемых Договором, Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование без права выкупа, а Арендатор обязуется принять часть нежилого помещения №55, расположенного в зрительской зоне амфитеатра (мужская половина) на 5 этаже здания «Центрального Академического театра Российской Армии» (кадастровый номер: 77:01:0003046:1001) по адресу: г. Москва, Суворовская пл., д. 2, далее – «Объект», для использования в целях организации питания посетителей и работников Арендодателя.

1.2. Описание Объекта:

1.2.1. Расположение и площадь:

№ Объекта	Этаж	Номер помещения по Плану БТИ	Общая площадь помещения (кв. м)	Площадь Объекта (кв. м)	Техническое оснащение
5	5	55	230	60,9	<ul style="list-style-type: none"><li>• водоснабжение – имеется;</li><li>• водоотведение – имеется;</li><li>• электрическая разводка – имеется;</li><li>• мебель – отсутствует;</li><li>• подключение к электросети 220В – имеется;</li></ul>

1.2.2. Расположение Объекта Аренды определяется в соответствии с выпиской из поэтажного плана, приведенной в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Объект принадлежит на праве собственности Российской Федерации и закреплен за Арендодателем на праве оперативного управления.

От имени Российской Федерации права собственника в отношении Объекта осуществляет Министерство обороны Российской Федерации.

Полномочия собственника осуществляет Департамент военного имущества Министерства обороны Российской Федерации (далее – Департамент) в соответствии с Положением.

1.4. Сведения о передаваемом в аренду Объекте, изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект свободен от прав третьих лиц.

1.6. Существенным условием Договора является запрет на сдачу в субаренду Объекта и на использование Объекта в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

## **2. Срок Договора**

2.1. Настоящий Договор заключен **на срок 3 (три) года и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.** Датой окончания Договора считается последний день действия Договора.

2.2. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Права и обязанности Арендодателя**

#### **Права Арендодателя:**

3.1.1. Арендодатель осуществляет контроль и проверку соблюдения условий Договора и использования Объекта самостоятельно и без предварительного уведомления Арендатора.

Полномочные представители Арендодателя имеют право на вход на Объект с целью его периодического осмотра (проверки) на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

Осмотр (проверка) может производиться в любое время.

3.1.2. Арендодатель вправе изменять ставку арендной платы Договора не чаще одного раза в год, в том числе, на основании уточненной оценки.

3.1.3. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктами 3.2.28, 3.2.29, Договора, Арендодатель и/или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на освобождение Арендатором занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права.

3.1.4. Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств от страхового возмещения на ремонтно-восстановительные работы Объекта.

3.1.5. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременного уведомления о проверках, проводимых на Объекте уполномоченными органами (органами пожарного надзора, санитарно-эпидемиологических служб и т.д.), а также представления Арендатором для ознакомления Арендодателю журнала проверок и актов (предписаний, постановлений), выданных уполномоченными органами в ходе проверок.

3.1.6. Арендодатель вправе осуществлять контроль за заключением Арендатором договоров на оплату коммунальных и эксплуатационных услуг (далее - «Договоры на оплату услуг»), заключенных в соответствии с пунктом 3.2.2 Договора с поставщиками данных услуг на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

Заверенные копии заключенных Арендатором Договоров на оплату услуг, могут быть затребованы Арендодателем в рамках осуществления им контроля, предусмотренного пунктом 3.1.11. Договора.

***Арендодатель обязуется:***

3.1.7. В течение 5 календарных дней после подписания Договора предоставить Арендатору Объект по акту приема-передачи (Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью Договора), который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах для каждой из сторон, для территориального подразделения федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и для Департамента и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

В течение 5 рабочих дней после завершения государственной регистрации Договора направить один экземпляр Договора и акта приема-передачи в Департамент.

3.1.8. В случае проведения капитального ремонта Объекта Арендодателем уведомить Арендатора о производстве капитального ремонта не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до начала работ по производству капитального ремонта.

3.1.9. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать Арендатору необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

3.1.10. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору и принимать к Арендатору меры за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с разделом 6 Договора и законодательством Российской Федерации

3.1.11. Осуществлять учет и хранение Договора, актов приема-передачи к нему, дополнительных соглашений, уведомлений.

3.1.12. В день окончания срока действия Договора (в том числе и при досрочном расторжении Договора), принять от Арендатора Объект по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.1.13. В случае невозможности принять от Арендатора Объект, а также в случае освобождения Арендатором Объекта без оформления акта приема-передачи, сообщить об этом в Департамент в течение пяти дней (со дня, когда об этом стало известно Арендодателю), для совместного принятия соответствующих мер.

***3.2 Права и обязанности Арендатора******Арендатор обязуется:***

3.2.1. В течение 5 календарных дней после подписания Договора принять от Арендодателя Объект по акту приема-передачи.

Арендатор считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи в случае, если по истечении 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора, не передаст Арендодателю оригиналы акта приема-передачи в количестве, определенном Договором, подписанные со своей стороны.

3.2.2. В течение 30 календарных дней после заключения Договора, заключить Договоры на оплату услуг:

оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;

сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с обслуживающей организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

В случае если Арендатор не заключил Договоры на оплату услуг, Арендатор обязан компенсировать все расходы Арендодателя.

3.2.3. Обеспечить непрерывное действие Договоров на оплату услуг в течение всего срока действия Договора и передать Арендодателю заверенные копии указанных договоров в течение 30 (тридцати) календарных дней.

3.2.4. В случае, если Объект занимает часть здания (строения, сооружения), нести расходы по содержанию и эксплуатации здания (строения, сооружения), включая места общего пользования, пропорционально доле площади Объекта в общей площади здания (строения, сооружения).

3.2.5. По требованию Арендодателя, а также по истечению срока действия или досрочного расторжения Договора, представить Арендодателю справки об отсутствии задолженности по Договорам на оплату услуг.

3.2.6. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

Получение разрешений и согласований, необходимых для использования Объекта в целях, установленных Договором, осуществляется Арендатором самостоятельно, за свой счет.

3.2.7. Информировать Арендодателя любым доступным способом, позволяющим однозначно определить отправителя и получателя, в том числе, путем факсимильной, почтовой, телеграфной связи, с использованием авторизованных адресов электронной почты о проверках, проводимых на Объекте уполномоченными органами (органами государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологических служб и т.д.) в течение 12 (двенадцати) часов с момента, когда Арендатору стало известно о проверках, а также представлять Арендодателю по первому его требованию возможность ознакомления с актами проверок (предписаниями, постановлениями), выданными уполномоченными органами в ходе проверок.

3.2.8. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором, дополнительными соглашениями или уведомлениями до возврата Объекта Арендодателю по акту приема-передачи.

3.2.9. Ежемесячно не позднее 15 числа оплачиваемого периода, представлять Арендодателю нарочно, электронной почтой или путем факсимильной связи копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы, пени и неустойки (при наличии), установленных Договором, дополнительными соглашениями или уведомлениями.

3.2.10. Своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги в соответствии с условиями Договоров на оплату услуг.

3.2.11. Незамедлительно извещать Арендодателя любым доступным способом, позволяющим однозначно определить отправителя и получателя, в том числе, путем факсимильной, почтовой, телеграфной связи, с использованием авторизованных адресов электронной почты о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

3.2.12. Обеспечивать сохранность и охрану Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, имеющихся на Объекте, нести расходы на его содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состояниях, согласно требованиям, установленных действующим законодательством норм и правил, а также охрану Объекта от несанкционированного проникновения на него третьих лиц.

3.2.13. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, включая фасад Объекта.

3.2.14. Обеспечить доступ специалистов на Объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии на Объекте инженерных коммуникаций Арендатор обязан обеспечивать незамедлительный доступ в Объект работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.2.15. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не производить переустройства, переоборудования и (или) перепланировок Объекта, требующих внесения изменений в документы технической инвентаризации, касающихся характеристик и функционального назначения Объекта.

Соответствующую проектную документацию Арендатор обязан оформить за счет собственных средств и согласовать со всеми уполномоченными органами до проведения переустройства, переоборудования и (или) перепланировки, а после окончания работ – оформить технические и правоустанавливающие документы за счет собственных средств.

3.2.16. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, переделок или прокладок сетей, ликвидировать таковые, а помещение привести в прежний вид за свой счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.2.17. Не производить неотделимые улучшения Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.18. Производить капитальный ремонт Объекта за счет собственных сил и средств (при необходимости).

Производство капитального ремонта Объекта осуществляется с предварительного письменного разрешения Арендодателя при наличии надлежащим образом оформленной проектной документации.

3.2.19. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект полномочных представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.20. В течение 5 (пяти) дней после подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта, за свой счет осуществить страхование Объекта на весь срок действия Договора и (или) обеспечить непрерывное страхование в течение всего срока действия Договора с указанием Арендодателя в качестве выгодоприобретателя по рискам причинения вреда конструктивным элементам, внутренней отделке, внешней отделке и инженерному оборудованию здания(ям) и/или помещению(ям) в результате: пожара, стихийных бедствий, удара молнии, падения летательных аппаратов, аварии водопроводных, канализационных, отопительных и противопожарных систем, взрыва, противоправных действий третьих лиц, направленных на уничтожение или повреждение застрахованного имущества, наезда транспортных средств, проникновения воды из соседних помещений, а также имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (страхование гражданской ответственности).

В течение 5 (пяти) календарных дней после завершения процедуры страхования получить у страховой организации (далее – Страховщик) 2 (два) экземпляра договора

страхования Объекта и передать 1 (один) экземпляр Арендодателю, 1 (один) экземпляр договора страхования Объекта подлежит хранению у Арендатора.

Не позднее трех рабочих дней с момента перечисления Страховщику страховой премии передать Арендодателю соответствующие документы, подтверждающие своевременную оплату страховой премии по договору страхования.

В случае внесения изменений и (или) расторжения договора страхования в течение 5 рабочих дней проинформировать Арендодателя об этом путем направления уведомления заказным письмом.

3.2.21. При наступлении страхового случая по договору страхования Объекта Арендатор обязан:

сообщить Арендодателю о наступлении страхового события в течение 1 (одного) рабочего дня, начиная со дня, когда ему стало известно об этом любым доступным способом, позволяющим однозначно определить отправителя и получателя, в том числе, путем факсимильной, почтовой, телеграфной связи, с использованием авторизованных адресов электронной почты, а также сообщить об этом Страховщику в срок и в порядке, указанных в страховом полисе, представив имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая, и иные документы по его запросу;

принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранности поврежденного Объекта до его осмотра представителями Страховщика;

обеспечить Страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Объекта.

3.2.22. В случае перезаключения Договора на новый срок обеспечить непрерывность страхования Объекта в соответствии с требованиями пунктов 3.2.23 Договора.

3.2.23. В случае причинения вреда Объекту в связи с деятельностью Арендатора на Объекте и невыплаты страхового возмещения провести ремонт (восстановление) Объекта за счет собственных средств. При выплате страхового возмещения Арендодатель из суммы страхового возмещения компенсирует Арендатору расходы на восстановительный ремонт или замену предметов инженерных сетей (стационарного оборудования), конструктивных элементов на основании соответствующего соглашения Сторон.

В случае если необходимость проведения ремонта, восстановления Объекта возникла по вине Арендатора, невозможность пользования Объектом во время его ремонта (восстановления) не освобождает Арендатора от обязательств по оплате арендной платы.

В случае если необходимость проведения ремонта, восстановления Объекта возникла не по вине Арендатора, невозможность пользования Объектом во время его ремонта (восстановления) освобождает Арендатора от обязательств по оплате арендной платы, что регламентируется отдельным соглашением Сторон.

3.2.24. В случае необходимости досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном разделом 7 Договора, не менее чем за 90 (девяносто) календарных дней уведомить об этом Арендодателя.

3.2.25. Освободить Объект (здание, строение, сооружение, в котором расположен Объект) в связи с его аварийным состоянием, постановкой Объекта (здания, строения, сооружения, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт или сносом Объекта (здания, строения, сооружения, в котором расположен Объект) по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок,

определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пункте 3.1.8 Договора.

3.2.26. При отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 7.4 Договора случаях, освободить Объект и вернуть его в порядке, определенном разделом 4 Договора и в срок, определенный уведомлением Арендодателя, направляемым в соответствии с пунктом 7.6 Договора.

3.2.27. Арендатор не вправе использовать право аренды Объекта в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других юридических лиц.

3.2.28. Арендатор вправе использовать Объект для регистрации юридического адреса организаций только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.29. В течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Договора представить в территориальное подразделение федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора, а также в дальнейшем представлять документы, необходимые для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, в указанный в данном пункте Договора срок с момента подписания.

Все расходы, связанные с государственной регистрацией несет Арендатор.

3.2.30. Использовать Объект с соблюдением требований охранного обязательства к сохранению объекта культурного наследия и требований, предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

#### **4. Порядок возврата арендуемого Объекта Арендодателю**

4.1. До момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта Арендатор обязан:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки расчетов по оплате арендной платы, неустойки (пеней, штрафов) по Договору, если таковые имеются.

В случае возникновения разногласий и (или) возникновения спора о подписании акта сверки расчетов по оплате арендной платы, неустойки (пеней, штрафов) составить акт разногласий совместно с Арендодателем. Акт разногласий составляется в трех экземплярах (один для Арендодателя, один для Арендатора и один для Департамента). В случае отказа Арендатора от подписания акта разногласий или не подписания его в пятидневный срок с момента получения, данный акт составляется Арендодателем в одностороннем порядке.

При наличии задолженности у Арендатора по арендной плате и (или) неустойке (пеням, штрафам) до подписания Сторонами соглашения о досрочном расторжении или прекращении Договора в обязательном порядке погасить имеющуюся задолженность в согласованные с Арендодателем разумные сроки.

4.1.2. Предоставить справки об отсутствии задолженности по Договорам на оплату услуг.

4.1.3. В случае передачи Объекта в субаренду предоставить копию соглашения о расторжении договора субаренды.

4.2. В день окончания срока действия Договора (в том числе и при досрочном расторжении Договора) Арендатор обязан освободить Объект, вернуть его Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, со всеми неотделимыми улучшениями без возмещения их стоимости и подписать акт приема-передачи.

4.3. При уклонении Арендатора от освобождения (возврата) Объекта и (или) подписания акта приема-передачи Объекта Арендодатель после истечения срока действия Договора или одностороннем досрочном расторжении имеет право самостоятельно комиссионно осмотреть Объект, освободить его от имущества Арендатора и осуществить приемку Объекта в одностороннем порядке с возложением всех расходов, связанных с указанной процедурой, на Арендатора. В этом случае акт приема-передачи Объекта, подписанный Арендодателем в одностороннем порядке, направляется Арендатору по юридическому адресу, указанному в Договоре. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находящегося в Объекте. Затраты Арендодателя, связанные с освобождением Объекта от имущества Арендатора, Арендатор обязан возместить не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего счета от Арендодателя.

Подписанный акт приема-передачи о возврате Объекта, в том числе составленный в одностороннем порядке Арендодателем, является основанием для предъявления к Арендатору требований, связанных с выявленными недостатками Объекта, в целях возмещения и (или) взыскания с Арендатора компенсации за нанесенный Объекту ущерб.

4.4. Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах для Арендодателя, Департамента, Арендатора и территориального подразделения федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

4.5. Акт приема-передачи после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о расторжении Договора или уведомления в случае расторжения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.5. Договора, и является его неотъемлемой частью.

4.6. Подписание акта приема-передачи Объекта Арендодателем, в том числе в случае одностороннего оформления возврата Объекта Арендодателю, является основанием для прекращения начисления арендной платы.

4.7. До даты подписания акта приема-передачи Объекта риск случайной гибели или повреждения Объекта лежит полностью на Арендаторе.

## **5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. В соответствии с отчетом об оценке от 24 октября 2024 г. размер платы за месяц аренды Объекта без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей составляет **58 646,70 (Пятьдесят восемь тысяч шестьсот сорок шесть) рублей 70 копеек, НДС 20% 11 729,34 (Одиннадцать тысяч семьсот двадцать девять) рублей 34 копейки, общая сумма арендной платы: 70 376,04 (Семьдесят тысяч триста семьдесят шесть) рублей 04 копейки.**

5.2. Стоимость потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг определяется в соответствии с Договорами на оплату услуг, заключенными в соответствии с п.3.2.2 Договора.

5.3. Арендная плата, указанная в пункте 5.1 Договора перечисляется на расчётный счет Арендодателя.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Арендодатель:

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры и искусства «Центральный академический театр Российской Армии» Министерства обороны Российской Федерации**



**(ФГБУ «ЦАТРА» Минобороны России)**

Адрес: 129110, г.Москва, Суворовская пл., д.2

ИНН 7702158400

КПП 770201001

КБК 00000000000000000120

ОКТМО 45379000

Банковские реквизиты:

БИК 004525988

Номер казначейского счета (расчетный счет): 03214643000000017300

Единый казначейский счет (корр. счет): 40102810545370000003

Наименование банка плательщика:

ГУ Банка России по ЦФО //УФК по г. Москве, г. Москва

Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед по 10 (десятое) число оплачиваемого месяца включительно.

Первое внесение арендной платы, указанной в пункте 5.1 Договора, Арендатор производит в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

5.4. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на счет, указанный в пункте 5.3 Договора, с назначением платежа: Оплата неустойки (пени, штрафов) по договору аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

5.5. В течение первого календарного года аренды оплата производится по ставке, определенной в пункте 5.1 Договора.

5.5.1. Начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор, Арендодатель в одностороннем порядке пересматривает размер арендной платы путем увеличения суммы, указанной в пункте 5.1 Договора, на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, и своевременно перечислять ее Арендодателю в увеличенном размере, начиная с месяца, следующим за месяцем заключения Договора.

Арендодатель также вправе в одностороннем порядке пересмотреть размер арендной платы на основании отчета об оценке рыночной стоимости величины арендной платы. Расходы на изготовление отчета об оценке рыночной стоимости права пользования (владения) Объектом на условиях аренды несет Арендодатель.

В случае отказа Арендатора от изменения размера арендной платы, Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 7.5. Договора.

5.5.2. При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, порядка ее оплаты и (или) механизма ее расчета, а также при изменении реквизитов, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты, механизма ее расчета и новые реквизиты (при необходимости) устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором начиная с месяца, следующего за месяцем в котором было получено уведомление.

Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной ставки вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы или обязательного ежегодного перерасчета является основанием для досрочного расторжения Договора со стороны Арендодателя.

Уведомление об установлении нового размера арендной платы, порядка ее оплаты, механизма ее расчета и новых реквизитов составляется в письменном виде

Арендодателем в количестве, соответствующему количеству экземпляров Договора и является его неотъемлемой частью.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после составления уведомления Арендодатель направляет 1 (один) экземпляр уведомления Арендатору любым доступным способом, позволяющим однозначно определить отправителя и получателя, в том числе, путем факсимильной, почтовой, телеграфной связи, с использованием авторизованных адресов электронной почты, путем вручения Арендатору либо представителю Арендатора лично. Уведомление, направленное по почте, считается врученным Арендатору в любом случае не позднее 5 (пяти) дней с даты его отправки заказным письмом.

В течение 3 (трех) рабочих дней после отправки уведомления Арендатору 1 (один) экземпляр уведомления направляется Арендодателем в Департамент.

Уведомление является достаточным основанием изменения арендной платы по Договору и не требует государственной регистрации. При получении уведомления об изменении ставки арендной платы, Арендатор обязан производить оплату за Объект в размере, сроки и по реквизитам, указанным в уведомлении.

Первый арендный платеж по измененной ставке арендной платы производится Арендатором не позднее ближайшей даты платежа, установленной Договором и следующей после введения измененной ставки арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

5.6. Обязательства по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, предусмотренных Договорами на оплату услуг (пункт 3.2.2 Договора), возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта, а если Арендатор на момент начала срока действия Договора занимает Объект, то с даты, указанной во втором абзаце пункта 2.2 Договора.

5.7. Денежные средства, связанные с возмещением вследствие утраты (гибели), недостачи или повреждения Объекта, подлежат перечислению Арендодателю.

5.8. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы считаются исполненными в момент зачисления полной суммы арендной платы на счет Арендодателя, указанный в пункте 5.3 Договора или иной счет, указанный в уведомлении, направленном Арендодателем Арендатору в соответствии с Договором.

5.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта Арендатор обязан внести на счет Арендодателя, указанный в пункте 5.3 Договора, обеспечение исполнения Договора в трехкратном размере ежемесячной арендной платы (обеспечительный взнос), определенной в пункте 5.1 Договора.

Обеспечение исполнения Договора используется Арендодателем в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения денежных обязательств Арендатора по Договору либо в случае причинения Арендатором вреда Объекту, прилегающей к Объекту территории, а также в случае нарушения других положений Договора. При этом Арендодатель удерживает из суммы обеспечительного взноса соответствующие суммы заложенности, компенсации, штрафов, пеней, причитающихся Арендодателю в соответствии с условиями Договора.

Если Арендатор самостоятельно не производит выплату денежных средств Арендодателю, когда такая обязанность предусмотрена условиями Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке погасить задолженность за счет обеспечительного взноса. В течение 5 (пяти) календарных дней Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору, в котором извещает его о факте удержания и необходимости пополнить обеспечение.

В случае выполнения Арендатором всех предусмотренных условий Договора Арендодатель в месячный срок обязуется вернуть Арендатору сумму обеспечительного взноса, оставшуюся после прекращения арендных отношений и полного взаиморасчета Сторон. На основании письменного обращения Арендатора Арендодатель может зачесть обеспечительный взнос в счет арендных платежей за последний период аренды. Проценты на сумму обеспечительного взноса не начисляются и не выплачиваются.

В каждом случае удержания Арендодателем из обеспечительного взноса Арендатор должен восстановить обеспечение в его первоначальном размере в течение 7 (семи) календарных дней с даты, указанной в уведомлении Арендодателя об удержании.

В случае досрочного расторжения договора аренды возврат арендатору обеспечительного взноса с лицевого счета Арендодателя для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств, осуществляется в установленном порядке.

## **6. Ответственность Сторон**

### **6.1. Ответственность Арендодателя:**

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору перед Арендатором и Департаментом в соответствии с положениями Договора, прямо регулируемыми данные правоотношения, и законодательством Российской Федерации.

### **6.2. Ответственность Арендатора:**

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.8 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.3 Договора, пени в размере 0,5% от суммы долга по арендной плате, установленной Договором, уведомлением или дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью Договора, за каждый день просрочки платежа после срока, указанного в пункте 5.3 Договора.

6.2.2 За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.2, 3.2.6, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.15, 3.2.16, 3.2.20, 3.2.26, 3.2.27, 3.2.29, 3.2.30 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.3 Договора, штраф в размере годовой арендной платы по Договору, рассчитанной по ставке, действующей на момент нарушения обязательства.

6.2.3. Если Объекту нанесен ущерб или он пришел в непригодное к дальнейшему использованию состояние в период отсутствия страхования помимо возмещения убытков, связанных с его восстановлением, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.3 Договора, штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставке, действующей в момент наступления событий, приведших к нанесению ущерба Объекту или к состоянию, непригодному для его дальнейшего использования.

6.2.4. В случае неуведомления Арендодателя о досрочном освобождении Арендатором Объекта до прекращения в установленном порядке срока действия Договора, Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению арендной платы, установленной Договором, на счет, указанный в пункте 5.3 Договора.

6.2.5. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.3 Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с подтвержденной соответствующими документами даты, когда Объект стал непригодным для использования до дня окончания срока аренды, установленного Договором.

6.2.6. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в соответствии с законодательством Российской Федерации и федеральными стандартами оценки.

6.2.7. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.2.8. В случае отказа или уклонения Арендатора принять Объект от Арендодателя в соответствии с пунктом 3.2.1 Договора по акту приема-передачи Арендодатель обязан отказаться от исполнения Договора, а Арендатор обязан оплатить штраф в трехкратном размере ежемесячной арендной платы.

6.2.9. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.2.23 Договора, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения Арендодателем, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

6.2.10. Если наступление страхового случая произошло по вине Арендатора и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан провести ремонт и восстановить Объект за счет собственных средств.

6.2.11. Возмещение Арендатором убытков, расходов Арендодателя, выплату штрафов и пени, указанных в данном разделе Договора, Арендатор обязан произвести в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя. Такое требование предоставляется Арендатору под роспись его уполномоченного лица или направляется заказным письмом на его юридический адрес и считается врученным Арендатору в любом случае не позднее 5 (пяти) дней с даты его отправки заказным письмом.

6.2.12. В случае нарушения иных условий Договора, отдельно не оговоренных в разделе 6 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере месячной арендной платы.

## **7. Порядок изменения, досрочного прекращения, расторжения Договора и его заключения на новый срок**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением предусмотренных договором или законодательством Российской Федерации случаев одностороннего изменения и (или) расторжения Договора, путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя или Арендатора в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при существенном ухудшении Объекта Арендатором, а также невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.4, 3.2.11, 3.2.13, 3.2.15, 3.2.16, 3.2.23, 3.2.30, 6.2.11 Договора.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке (при наличии).

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендатора в письменном виде о принятом решении не позднее, чем за 30 дней до планируемой даты расторжения Договора.

7.5. Арендодатель также вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

7.5.1. При использовании Арендатором Объекта с существенным нарушением условий Договора или назначения Объекта, указанного в пункте 1.1 Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.5.2. При невнесении арендной платы более 2-х раз подряд после истечения установленного Договором или уведомлением Арендодателя срока платежа вне зависимости от ее последующей оплаты.

7.5.3. При образовании задолженности по арендной плате за Объект, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем двукратный размер арендной платы, установленный Договором.

7.5.4. Если Министерством обороны Российской Федерации принято решение о капитальном ремонте, сносе или использовании Объекта для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации либо подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций.

7.5.5. При отказе Арендатора от оплаты увеличенной арендной ставки вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы или обязательного ежегодного перерасчета.

7.5.6. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 1.5, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.6, 3.2.8, 3.2.12, 3.2.15, 3.2.20, 3.2.27, 3.2.29, 5.5.1, 5.9 Договора.

7.6. Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.5.1 – 7.5.6 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате, пени и неустойке (при наличии), а также исполнения других обязательств по Договору.

7.7. В случае отказа Арендодателя от исполнения договора в одностороннем порядке и прекращение действия Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об отказе от исполнения Договора без оформления соглашения о расторжении Договора в следующем порядке:

7.7.1. Уведомление об отказе от исполнения Договора составляется Арендодателем в четырех экземплярах для каждой из сторон, для Департамента и территориального подразделения федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и является неотъемлемой частью Договора.

7.7.2. Уведомление направляется Арендатору любым способом, позволяющим однозначно определить отправителя и получателя, в том числе: заказным письмом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения, путем вручения Арендатору (его полномочному представителю) лично либо путем направления по авторизованному адресу электронной почты, либо с использованием системы электронного документооборота (если применимо).

7.7.3. В случае направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, такое уведомление считается врученным Арендатору не

позднее 5 (пяти) дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

7.7.4. В случае направления уведомления иными способами, позволяющими однозначно определить отправителя и получателя (путем направления по авторизованному адресу электронной почты, с использованием системы электронного документооборота), уведомление считается полученным в день отправления.

7.7.5. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4., Договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

7.7.6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.5.1 – 7.5.6, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

7.8. Арендатор обязан в двухнедельный срок с момента получения уведомления, а в случае, предусмотренном пунктом 7.5.4 – в шестимесячный срок, освободить Объект и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

7.9. При расторжении Договора, заключенные договоры субаренды также считаются расторгнутыми.

7.10. После истечения срока, указанного в пункте 2.1 Договора, в случае исполнения арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.34 Договора (*при необходимости*), Договор может быть перезаключен на новый срок в порядке, предусмотренном частями 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями.

9.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

9.4. Все обстоятельства непреодолимой силы должны быть доказаны Стороне, которая в результате неисполнения другой Стороной обязательств, понесла убытки и (или) которой был причинен ущерб.

Основания ответственности раздела 9 Договора устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 10. Прочие условия

10.1. Заключив Договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права. Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

10.2. Реорганизация Арендодателя, а также переход прав собственности, оперативного управления или хозяйственного ведения на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения условий или расторжения Договора.

10.3. При изменении наименования, местонахождения (адрес, почтовый адрес), банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная Сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

В случае если местонахождение Стороны изменилось и Сторона не уведомила об этом в порядке и в сроки, предусмотренные данным пунктом Договора, другая Сторона, направившая уведомление по местонахождению, указанному в разделе 11 Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

10.4. Стороны допускают обмен экземплярами Договора, приложений и дополнительных соглашений к нему, подписанных одной стороной, сканированных и направленных другой стороне по адресам электронной почты, указанным в настоящем пункте Договора, признавая тем самым юридическую силу названных документов. Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов уведомлений, претензий, направленных друг другу в электронном виде во исполнение Договора по следующим адресам электронной почты:

со стороны Арендодателя: Приемная директора, email: [director@teatrmii.ru](mailto:director@teatrmii.ru);

со стороны Арендатора: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_.

Каждая из Сторон несет риск не извещения другой Стороны об изменении своего адреса электронной почты.

Документы, направленные по указанным в настоящем пункте адресам электронной почты, считаются полученными в день отправления.

10.5. Стороны вправе использовать квалифицированную электронную подпись в порядке, установленном действующим законодательством, при условии взаимного согласия об этом, выраженного в форме, предусмотренной действующим законодательством. Договор, накладные, акты, отчеты и иные документы в рамках Договора могут быть подписаны с помощью электронной цифровой подписи Сторон в Системе электронного документооборота («Диадок», СБиС, Тахsom и др.). Стороны пришли к соглашению, что для подписания Сторонами документов в Системе электронного документооборота подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

10.6. Департамент и Министерство обороны Российской Федерации имеют право обращаться в суд в случае нарушения интересов Российской Федерации в рамках Договора.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.8. Договор не является основанием для передачи Объекта в собственность Арендатора.

10.9. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

10.10. Договор составлен в четырех экземплярах для каждой из сторон, для Департамента и территориального подразделения федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.9. Приложения к Договору:

Приложение № 1 План нежилых помещений

Приложение № 2 (акт приема-передачи имущества) является неотъемлемой частью Договора.

## 11. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры и искусства «Центральный академический театр Российской Армии» Министерства обороны Российской Федерации (ФГБУ «ЦАТРА» Минобороны России)**

Адрес: 129110, г.Москва, Суворовская пл., д.2

ИНН 7702158400

КПП 770201001

ОКТМО 45379000

ОГРН 1037702015394

КБК 00000000000000000120

Банковские реквизиты:

БИК 004525988

Номер казначейского счета (расчетный счет): 03214643000000017300

Единый казначейский счет (корр. счет): 40102810545370000003

Наименование банка плательщика:

ГУ Банка России по ЦФО //УФК по г. Москве, г. Москва

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**

**От Арендатора:**

**Директор**





**Приложение №1**  
**к Договору**  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_

**План части нежилого помещения №55**  
**расположенного на 5 этаже здания**  
**«Центрального Академического театра Российской Армии»**



**Экспликация к Плану нежилых помещений**

Этаж	Номер помещения по плану БТИ	Назначение частей помещения	Площадь, кв.м			Высота помещений
			Общая площадь	Основная	Площадь Объекта, предоставляемого	
5	55	Коридор	230	230	60,9	

**От Арендодателя:**

**От Арендатора:**

**Директор**  
**Ф Г Б У « Ц А Т Р А »**  
**Минобороны России**

-----  
**М.Ю.Авимская**

-----  
**М.П.**



**Приложение №2**  
**к Договору**  
от \_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_

**Акт**  
**приема-передачи имущества**  
к договору аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного  
за Учреждением на праве оперативного управления от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, федеральное государственное бюджетное учреждение культуры и искусства «Центральный академический театр Российской Армии» Министерства обороны Российской Федерации (далее – ФГБУ «ЦАТРА» Минобороны России), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Авимской Милены Юрьевны, действующего на основании Устава, а также в соответствии с приказом директора Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации от 27 октября 2022 г. № 3325,

и \_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт о следующем:

Арендодатель передает Арендатору часть нежилого помещения №55, расположенного в зрительской зоне амфитеатра (мужская половина) на 5 этаже здания «Центрального Академического театра Российской Армии» (кадастровый номер: 77:01:0003046:1001) по адресу: г. Москва, Суворовская пл., д. 2

Характеристика	Здание
Функциональное назначение Год ввода в эксплуатацию	
Стены	
Назначение Объекта	
Состояние Коммуникации	
Площадь Объекта	

Помещения соответствуют требованиям по их эксплуатации.

Настоящий Акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого имущества.

Претензий к состоянию переданных помещений не имею.

Передал:

Принял:

**От Арендодателя:**

**Директор  
ФГБУ «ЦАТРА» Минобороны России**

\_\_\_\_\_ **М.Ю.Авимская**

**М.П.**

**От Арендатора:**

\_\_\_\_\_

**М.П.**