### **Договор**

### **аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Муниципальным автономным учреждением культуры**

**«Объединенный музей писателей Урала»**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. Екатеринбург |  | « |  | » |  | 20 | 25 | г. |

Муниципальное автономное учреждение культуры «Объединенный музей писателей Урала» (МАУК ОМПУ)**,** в лице директора Евдокимовой Ирины Викторовны, действующего на основании Устава (далее – Арендодатель), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Арендатор), с другой стороны, заключили настоящий Договор аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным автономным учреждением культуры «Объединенный музей писателей Урала» на праве оперативного управления (далее – Договор).

1. **Предмет Договора**
   1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду муниципальное недвижимое имущество: нежилое помещение № 7 (5,1 кв.м.); № 9 (2,8 кв.м.) и № 10 (5,4 кв.м.), общей площадью 13,3 кв.м., расположенное на первом этаже Камерного литературно-музыкального зала «Камерный театр» ( далее Камерный театр), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 18 (далее – Объект) (Приложение № 1) для организации выездного буфетного обслуживания в дни проведения спектаклей и мероприятий согласно репертуарному плану Камерного театра.

Согласие собственника на передачу Объекта в аренду: письмо департамента по управлению муниципальным имуществом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Договор считается заключенным с «18» января 2025 года на 11 месяцев.
  2. Объект считается переданным с момента подписания сторонами акта приема-передачи (Приложение №3). Перечень муниципального имущества, составляющего Объект, не может быть изменен или дополнен, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 7.2 Договора.
  3. На момент заключения настоящего Договора сдаваемый в аренду Объект принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, не заложено, не арестовано и не является предметом исков третьих лиц.
  4. По истечении срока действия Договора и исполнении всех условий и обязательств Договор прекращает свое действие. Договор продлению не подлежит и после его прекращения не может быть заключен на новый срок.

1. **Права сторон**
   1. Арендодатель имеет право:
      1. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и Договором.
      2. Проводить проверку наличия имущества, составляющего Объект, и переданного в аренду, его состояния, осуществлять учет и проверку исполнения условий Договора Арендатором, контролировать использование имущества, составляющего Объект.
   2. Арендатор имеет право:
      1. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и Договором.
2. **Обязанности сторон**
   1. Арендодатель обязан:
      1. Передать Арендатору Объект в соответствии с условиями Договора по акту приема-передачи.
      2. В случае прекращения действия Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение 15-ти дней после прекращения действия Договора принять Объект от Арендатора по акту приема-передачи свободным от имущества, принадлежащего Арендатору.
      3. В письменной форме доводить до сведения Арендатора изменения своего наименования, места нахождения, изменения условий и порядка расчета арендной платы за пользование Объектом, установленные в муниципальном образовании «город Екатеринбург».

3.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о расторжении Договора и передаче Объекта Арендодателю, в связи со сносом здания в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации. Немедленно уведомлять Арендатора о необходимости расторгнуть Договор, передать Объект Арендодателю, в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части).

3.1.5. Соблюдать запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции".

* 1. Арендатор обязан:
     1. Принять от Арендодателя Объект в соответствии с условиями Договора по акту приема-передачи.
     2. Использовать Объект в соответствии с его назначением.
     3. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние, противопожарный режим недвижимого имущества, составляющего Объект.
     4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора «Платежи и расчеты по Договору».
     5. Немедленно (не позднее чем через 2 часа после того, как Арендатор узнал или должен был узнать) извещать Арендодателя, а также организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных коммуникаций, о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.
     6. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к имуществу, составляющему Объект, для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора – по предварительному согласованию.
     7. В случае прекращения Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение пятнадцатидней после прекращения действия Договора передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи. При этом Арендатор обязан вернуть Объект со всеми произведенными неотделимыми улучшениями и с исправно работающими инженерным и электрическими сетями, коммуникациями и оборудованием, расположенными в нем.
     8. При намерении досрочно расторгнуть Договор и освободить Объект письменно сообщить об этом намерении Арендодателю не позднее, чем за один месяц до расторжения Договора.
     9. При своей реорганизации, ликвидации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также при лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.
     10. Обеспечивать беспрепятственный доступ к недвижимому имуществу, составляющему Объект, представителям организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания, строения, сооружения и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, сетей, коммуникаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

3.2.11. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания, строения, сооружения (или его части), постановкой здания, строения, сооружения на капитальный ремонт или при его сносе в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий – в течение 8–10 часов по требованию органов ГО и ЧС.

3.2.12. Арендатор принимает долевое участие в финансировании содержания общего имущества здания, строения, сооружения. Доля Арендатора в затратах на содержание общего имущества здания, строения, сооружения определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания, строения, сооружения.

1. **Платежи и расчеты по договору**
   1. Общая сумма договора арендной платы за 11 месяцев составляет **148 643 (Сто сорок восемь тысяч шестьсот сорок три) рубля 00 копеек**, без НДС. (Приложение №2)
   2. Арендная плата за пользование Объектом в месяц составляет **13 513 (тринадцать тысяч) рублей 00 копеек**, без НДС.
   3. Стоимость возмещения расходов по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, охраны объекта, эксплуатационных расходов, связанных с обслуживанием Объекта, не включаются в состав арендной платы и возмещаются Арендатором по отдельному договору.
   4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным. Налог на добавленную стоимость и иные налоги Арендатор исчисляет и уплачивает в соответствии с законодательством Российской федерации о налогах и сборах.
   5. Расчет направляется Арендатору по адресу, указанному в разделе 10 Договора. Обязательство Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненным в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя. В платежном поручении необходимо указывать номер и дату договора, а также за какой период производится оплата.
   6. При наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды, поступающие по Договору платежи, засчитываются, прежде всего, в счет погашения долга (если иное не указано в платежных документах).
2. **Ответственность сторон**
   1. В случае причинения убытков Объекту Арендатор обязан возместить убытки в полном объеме.

5.2. В случае нарушения подпунктов. 3.2.4, 4.4. Договора Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 процента от неоплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки установленного платежного периода.

5.3. В случае неисполнения Арендатором обязательства по возврату имущества, составляющего Объект, в сроки, предусмотренные Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату и пени в размере 0,5 процента от суммы арендной платы за месяц за каждый день пользования недвижимым имуществом после прекращения действия Договора.

1. **Особые условия**

6.1. Предоставление в аренду недвижимого имущества, составляющего Объект, не влечет за собой право Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному недвижимому имуществу прилегающую территорию.

При нарушении данного условия Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Недостатки Объекта перечислены в акте приёма-передачи. Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были оговорены Сторонами при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта, при заключении Договора или передаче Объекта.

6.3. Улучшения Объекта, произведенные Арендатором, являются собственностью муниципального образования «город Екатеринбург». Арендатор не имеет право на возмещение стоимости этих улучшений.

6.4. Арендатор не вправе передавать Объект или его часть в субаренду, поднаем, передавать в пользование или переуступать права на него третьим лицам, вносить право пользования Объектом в залог или вносить в качестве вклада в уставный капитал любых юридических лиц

1. **Изменение, расторжение, прекращение действия Договора**
   1. Договор может быть прекращен:

* по соглашению сторон;
* в случае одностороннего отказа стороны по основаниям, предусмотренным законодательством и Договором;
* по требованию одной из сторон по решению суда.
  1. Арендатор не вправе изменять условия Договора в одностороннем порядке, в том числе, условия Договора о предмете.

Предмет Договора (Объект) не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора, за исключением случаев изменения площади, номеров помещений, произошедших в результате уточнений технических характеристик в результате инвентаризации, либо в связи с капитальным ремонтом, перепланировкой, реконструкцией, произведенными в установленном порядке или списанием движимого имущества.

Изменение технических характеристик Объекта является основанием для оформления дополнительного соглашения к Договору, в том числе – для перерасчета арендной платы.

* 1. По требованию Арендодателя по решению суда Договор может быть досрочно прекращен в случаях, когда Арендатор:
* пользуется имуществом, составляющим Объект, с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
* существенно ухудшает имущество, составляющее Объект;
* более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
* не производит текущий ремонт имущества, составляющего Объект в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре, – в разумные сроки;
* не выполняет требования пункта 3.2.10 Договора;
* не использует Объект, что подтверждено актом созданной Арендодателем комиссии.

7.4. Договор расторгается в порядке, предусмотренном пунктом 3.1.4. Договора при сносе в соответствии с градостроительным законодательством здания, строения, сооружения, переданного в аренду или в котором находится нежилое помещение, переданное в аренду в соответствии с Договором.

* 1. Договор может быть досрочно расторгнут:
* по решению суда, вступившему в законную силу;
* по соглашению сторон;
* по основаниям, предусмотренным Договором;
* в случае одностороннего отказа стороны, при условии наличия письменного уведомления другой стороны за один месяц.
  1. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются в течение 30 дней сторонами и оформляются дополнительными соглашениями.

1. **Заключительные положения**
   1. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом Свердловской области в соответствии с их компетенцией.
   2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
2. **Приложение к Договору**
   1. Неотъемлемыми частями Договора являются:
      1. Приложение № 1 – Перечень недвижимого имущества.
      2. Приложение № 2 – Расчет арендной платы за Объект.
      3. Приложение № 3 – Акт приема-передачи недвижимого имущества Объекта.
3. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  МАУК ОМПУ  Юр. и факт. адрес:  620075, Свердловская область, город  Екатеринбург, ул. Пролетарская, дом 18  Телефон: 8 (343) 370-35-51  E-mail: ompu@yandex.ru  ОГРН: 1036603500120  ИНН: 6660104014/КПП: 667001001  ОКПО: 26427641  Расчетный счет: 03234643657010006200  в Уральское ГУ Банка России//УФК по  Свердловской области г. Екатеринбург  Лицевой счет: Департамент финансов Екатеринбурга (МАУК ОМПУ) № лиц. сч. 89082000012  Кор.счет: 40102810645370000054  (единый казначейский счет)  БИК банка 016577551  КБК 90830201040040000120 | **Арендатор:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Юр. адрес: 620014, Свердловская область,  г. Екатеринбург, ул..  Почт. адрес: 0000000, г. ул.  Электронная почта  (343)  ИНН/ПП  ОГРН  ОКПО  Банк  БИК 044525999  ОГРН банка  К/сч  Р/сч |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Евдокимова  М.П. | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение № 1

К договору аренды

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.

**Перечень и характеристика передаваемых в аренду помещений**

1. **Общая характеристика помещения:**

Нежилое помещение 13,3 кв.м. в здании Камерного литературно-музыкального зала «Камерный театр», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, 18: №7 (5,1 кв.м.), № 9 (2,8 кв.м.), № 10 (5,4 кв.м.)

Общее количество этажей в здании: 3;

Этаж сдаваемого помещения: 1;

Наличие отдельного входа в здание и их количество: нет

Количество сдаваемых комнат: 3;

Площадь сдаваемых помещений: 13,3 кв.м.

2. **Техническое состояние помещений** – удовлетворительное

3. **Оснащенность помещений коммуникационными системами (вода, тепло, свет, и т.д.):**

Отопление: **есть;**

Холодное водоснабжение: **есть**;

Горячее водоснабжение: **водонагреватель**;

Сантехническое оборудование: **есть**.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель: МАУК ОМПУ**  ИНН 6660104014 КПП 667001001 | **Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ИНН/КПП |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Евдокимова  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |
| «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г. |

Приложение №2

к договору аренды

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Расчет арендной платы за Объект**

Расчет арендной платы за передаваемое недвижимое имущество производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021г. №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», на основании Отчета №2625/11-23 от 19.12.2023г. об определении рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектом аренды в течение одного платежного периода (месяц).

|  |
| --- |
| Стоимость арендной платы за 13,3 кв.м. за 1 месяц составляет: 13 513,00 рублей |
| Стоимость арендной платы за 13,3 кв.м. за 11 месяцев составляет:  13 513,00 х 11= 148 643,00 рублей, НДС не предусмотрен. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель: МАУК ОМПУ**  ИНН 6660104014 КПП 667001001 | **Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ИНН /КПП |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Евдокимова  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |
| «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

Приложение №3

к договору аренды

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

АКТ

приема-передачи нежилого помещения, закрепленного на праве оперативного управления

за муниципальным автономным учреждением культуры «Объединенный музей писателей Урала».

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. Екатеринбург |  | « |  | » |  | 20 | 25 | г. |

Муниципальное автономное учреждение культуры «Объединенный музей писателей Урала» (МАУК ОМПУ)**,** в лице директора Евдокимовой Ирины Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», приняло в аренду нежилые помещения по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, 18, расположенные на первом этаже: № 7 (5,1 кв.м.), № 9 (2,8 кв.м.) и № 10 ( 5,4 кв.м.) общей площадью 13,3 кв.м для организации буфетного обслуживания посетителей в соответствии с договором аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за МАУК ОМПУ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

Техническое состояние нежилого помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных Договором аренды.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ:** | **ПРИНЯЛ:** |
| **Арендодатель: МАУК ОМПУ**  ИНН 6660104014 КПП 667001001 | **Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ИНН /КПП |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Евдокимова  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |
| «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г. |