

## ДВУСТОРОННИЙ ДОГОВОР N \_\_\_\_ (ПРОЕКТ)

аренды объекта муниципального недвижимого и движимого имущества

г.Пермь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

Муниципальное автономное учреждение культуры «Пермский городской дворец культуры имени М.И. Калинина» (МАУК «ПГДК им М.И. Калинина») именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Андреева Антона Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о следующем:

### I. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект муниципального недвижимого имущества: нежилое помещение (номер на поэтажном плане № 2 (целевое назначение – вестибюль) по техническому паспорту ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости от 15 ноября 2006 г.), расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 140, основной площадью 1 кв. м, и площадью помещений, предоставляемых Арендатору в совместное пользование с третьими лицами, 0 кв. м, что для цели исчисления арендной платы составляет 1 кв. м (1 кв. м - основная площадь, 1 кв. м, Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду объекты муниципального недвижимого имущества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору (далее – Объект).

1.2. Цель (назначение) использования Объекта: размещение вендинговых аппаратов

1.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания договора. Срок аренды Объекта с «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. Объект считается переданным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

1.4. Арендатор не обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок.

### II. Права Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и (или) настоящим Договором;

2.1.2. передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

2.1.3. доступа в Объект для проведения проверки состояния и использования Объекта без вмешательства в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять виды, формы отделки интерьера Объекта, не влекущие переоборудование, перепланировку, переустройство, не затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта. Применяемые материалы и решения должны соответствовать требованиям санитарных, противопожарных и иных обязательных правил и норм;

2.2.2. вносить предложения Арендодателю о проведении за свой счет капитального ремонта, перепланировки, переоборудования и других улучшений Объекта;

2.2.3. досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и (или) настоящим Договором;

2.2.4. производить с письменного согласия Арендодателя улучшение Объекта (реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт и иное) при наличии проектной документации, согласованной в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми. По завершении работ сдать Объект в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.

### III. Обязанности Сторон

### 3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Контролировать выполнение Арендатором условий настоящего Договора.

3.1.2. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи.

3.1.3. В случае повреждения Объекта вследствие чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий за свой счет выполнить комплекс ремонтно-строительных работ по приведению Объекта в пригодное для эксплуатации состояние.

### 3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать Объект по назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

3.2.2. После принятия Объекта по акту приема-передачи установить при входе в него информационную табличку со своим полным наименованием(при необходимости), согласовав макет с Арендодателем.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.4. В течение всего срока действия настоящего Договора содержать Объект в порядке, предусмотренном техническими, санитарными и противопожарными правилами. За свой счет производить текущий ремонт. В случае выявления в ходе осмотра представителями Арендодателя необходимости проведения капитального ремонта Арендатор обязан за свой счет производить капитальный ремонт помещения, при этом смета на проведение капитальных ремонтных работ подлежит согласованию с Арендодателем.

3.2.5. Без письменного согласия Арендодателя не производить замену и установку дополнительного инженерного оборудования на Объекте, перепланировку, переустройство, переоборудование, реконструкцию Объекта, иные ремонтно-строительные работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта. Производить ремонтно-строительные работы в порядке, установленном законодательством.

3.2.6. Обеспечить сохранность инженерных сетей и инженерного оборудования, обеспечить их эксплуатацию в соответствии с требованиями технических норм и правил. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям и оборудованию для их эксплуатации и обслуживания.

3.2.7. В течение одного месяца после заключения настоящего Договора заключить договор с Арендодателем на предоставление коммунальных услуг, содержание здания и прилегающей территории,

3.2.8. В месячный срок после заключения в установленном порядке настоящего Договора произвести страхование недвижимого имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства и местными нормативными актами. Страховые полисы представить Арендодателю в течение 10 дней с момента заключения договора страхования.

3.2.9. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно (не позднее чем через 24 часа после того, как Арендатор узнал или должен был узнать) сообщить о происшедшем Арендодателю, соответствующим обслуживающим организациям, страховой компании, надзорным и правоохранным органам.

3.2.10. При прекращении настоящего Договора, в том числе по истечении срока его действия, передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи.

3.2.11. При реорганизации, ликвидации, изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, лишения лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

3.2.12. Своевременно выполнять требования предписаний (и актов проверки) надзорных органов по устранению замечаний к использованию Объекта Арендатором.

3.2.13. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт, реконструкцию или его ликвидацией по

градостроительным нормам в сроки, определенные Арендодателем, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий - в течение 8-10 часов по требованию МУ "Пермское городское управление гражданской защиты".

3.2.14. При наличии введенных в эксплуатацию в установленном порядке приборов учета коммунальных услуг обеспечить ежемесячный учет потребляемых услуг.

3.2.15. В случае если арендуемый Объект в результате действия либо бездействия Арендатора придет в аварийное состояние либо в непригодное для эксплуатации по целевому назначению, Арендатор обязан восстановить его за счет собственных средств либо возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

3.2.16. В установленные сроки и в полном объеме производить расчеты за коммунальные услуги, содержание здания и прилегающей территории. Не допускать образования задолженности перед поставщиками указанных услуг.

3.2.17. Обеспечить Арендодателю либо его представителю в сопровождении представителя Арендатора доступ в Объект в любое время в целях контроля за соблюдением условий настоящего Договора.

3.2.18. По согласованию с Арендодателем в установленном законом и техническими нормами порядке установить приборы учета потребления коммунальных услуг

#### **IV. Порядок расчетов и платежей**

4.1. Арендная плата за Объект устанавливается в размере, указанном в приложении 2 к настоящему Договору.

4.2. Арендатор вносит арендную плату за Объект в сумме, указанной в соответствующей графе Приложения № 2 к Договору и в уведомлении о перерасчете, ежемесячно **не позднее 25-го числа** текущего месяца или ежеквартально авансовым платежом в первый месяц оплачиваемого квартала по следующим реквизитам: ДФ г. Перми (МАУК «ПГДК им. М.И.Калинина», л/с № 08924004834), р/счет 03234643577010005600 Отделение Пермь Банка России//УФК по Пермскому краю г. Пермь БИК 015773997 Кор/счет 40102810145370000048

4.3. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.

Увеличение (индексация) арендной платы на следующий календарный год (с 1 января) происходит на основании сводного индекса потребительских цен, установленного прогнозом социально-экономического развития города Перми на соответствующий год, утвержденным администрацией города Перми в установленном порядке, и осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору до 1 января следующего года письменного уведомления об увеличении (индексации) арендной платы с указанием размера арендной платы в увеличенном размере способом, позволяющим удостовериться в факте получения Арендатором указанного уведомления. Заключение дополнительного соглашения при этом не требуется.

4.4. Моментом внесения платежа по настоящему Договору считается день зачисления соответствующих сумм на счет, указанный в пункте 4.2 настоящего Договора.

#### **V. Дополнительные условия**

5.1. Стоимость отдельных и неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором (субарендатором), Арендодателем не возмещается. Произведенные Арендатором отдельные и неотделимые улучшения Объекта являются собственностью муниципального образования город Пермь. Отделимыми улучшениями являются улучшения, демонтаж которых не причиняет вред всему либо части арендуемого Объекта и которые возможно отдельно использовать от всего либо части арендуемого Объекта, а также улучшения свойств недвижимого Объекта, в том числе путем замены вышедшего из строя инженерного оборудования и иного движимого имущества, находящегося в нем. Неотделимыми являются такие улучшения, демонтаж которых причиняет вред всему либо части арендуемого Объекта и которые невозможно отдельно использовать от всего либо части Объекта. К неотделимым улучшениям относятся результаты по

реконструкции, модернизации, технического переоснащения всего либо части Объекта, то есть улучшения, в результате которых улучшаются технико-экономические показатели Объекта, появляются новые качественные показатели. Реконструкция – изменение параметров Объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций Объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Работы по реконструкции осуществляются в соответствии с действующим законодательством и согласия Арендодателя.

5.2. Арендатор производит неотделимые улучшения на основании письменного согласия Арендодателя. Арендатор в течение 10 дней с момента осуществления неотделимых улучшений в письменном виде уведомляет об этом Арендодателя.

5.3. Арендатор не имеет права передавать свои права и обязанности третьим лицам, кроме обязанности внесения арендных платежей с указанием плательщика по настоящему Договору (арендный платеж по договору от «\_»\_\_\_\_\_20\_\_, назначение платежа).

5.4. Арендатор не имеет права закладывать или отчуждать Объект, сдавать Объект в пользование третьим лицам по договору субаренды

5.5. Размещение автотранспорта (автостоянок, парковок) на территории, прилегающей к Объекту, осуществляется в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.

5.6. В случае проведения без письменного согласия Арендодателя и (или) с нарушением требований действующего законодательства в части перепланировки, переустройства, переоборудования, реконструкции Объекта, иных ремонтно-строительных работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, замены или установки дополнительного инженерного оборудования, Арендатор обязан за счет собственных средств в установленные Арендодателем сроки устранить допущенные нарушения.

## **VI. Ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная Сторона обязана возместить другой Стороне расходы и упущенную выгоду.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и эти обстоятельства непосредственно повлекли невыполнение настоящего Договора. В этом случае срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее 20 дней с момента наступления подобных обстоятельств информировать другую Сторону в письменной форме и представить необходимые подтверждающие документы. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на обстоятельства, указанные в настоящем пункте. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут продолжаться более 6 месяцев, делая невозможным выполнение условий настоящего Договора, то каждая из Сторон может прекратить действие настоящего Договора немедленно после письменного уведомления другой Стороны.

6.3. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам, в том числе имуществу третьих лиц, с использованием Объекта в период действия настоящего Договора, несет Арендатор.

6.4. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором, за каждый день просрочки внесения арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 % от месячной арендной платы.

6.5. В случаях не освобождения Арендатором арендуемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим Договором, уведомлением об одностороннем отказе от настоящего Договора Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 1 % от квартальной суммы

арендной платы за каждый день пользования Объектом после прекращения срока действия настоящего Договора.

6.6. В случае уклонения Арендатора (Арендодателя) от принятия (передачи) имущества по акту приема-передачи либо уклонения от подписания актов приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, Сторона, нарушившая условия настоящего Договора, выплачивает другой Стороне штраф в размере от 0,1 % годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки принятия (передачи) Объекта.

6.7. За сдачу Объекта (его части) в субаренду Арендатор уплачивает штраф, равный годовой арендной плате за сданный в субаренду Объект.

6.8. За нарушение правил пожарной безопасности Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор возмещает Арендодателю ущерб (убытки) в полном объеме, в том числе разницу между страховыми выплатами и размером причиненного ущерба.

## **VII. Изменения и прекращение Договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует \_\_\_\_\_, а в части оплаты до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они допускаются действующим законодательством, совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Письменное уведомление об изменении размера арендной платы в соответствии с законодательством, не влечет за собой составления дополнительного соглашения к Договору.

7.3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в случаях, когда Арендатор:

7.3.1. использует Объект (его часть) не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора;

7.3.2. систематически (два и более раза в квартал) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные настоящим Договором;

7.3.3. имеет задолженность в размере двухмесячной арендной платы.  
Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, уплате пени и возмещению убытков;

7.3.4. умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерно-технического оборудования, сетей, коммуникаций, расположенных в Объекте и обеспечивающих его функционирование;

7.3.5. не заключает или не исполняет надлежащим образом договор на предоставление коммунальных услуг в срок, установленный настоящим Договором;

7.3.6. не использует Объект (его часть) по целевому назначению либо передает по любым видам договоров и сделок иным лицам без письменного согласия Арендодателя;

7.3.7. лишен лицензии или иной разрешительной документации на осуществление деятельности, направленной на использование Объекта по назначению в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Договора;

7.3.8. не выполняет требования пунктов 3.2.1, 3.2.4, 5.4 настоящего Договора;

7.3.9. не выполняет текущий или капитальный ремонт Объекта в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

7.3.10. нарушает правила пожарной безопасности на Объекте, что подтверждается соответствующими актами проверки органов Государственного пожарного надзора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие:

7.4.1. в случае ликвидации либо признания банкротом Арендатора;

7.4.2. в случае смерти физического лица, являющегося Арендатором по настоящему Договору, признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему Договору к наследникам не переходят;

7.4.3. по соглашению Сторон о расторжении настоящего Договора.

## **VIII. Разрешение споров**

8.1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, должны разрешаться путем переговоров между сторонами.

8.2. В случае если Стороны не придут к согласию, спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Пермского края.

#### **IX. Приложения к настоящему Договору**

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

9.1. Экспликация Объекта на поэтажном плане в соответствии с техническим паспортом специализированного учреждения, осуществляющего техническую инвентаризацию (Приложение № 1 к настоящему Договору).

9.2. Расчет арендной платы за Объект (Приложение № 2 к настоящему Договору).

9.3. Акт приема - передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору).

#### **X. Уведомления и юридические адреса Сторон**

10.1. Все уведомления и извещения, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказной корреспонденцией по следующим адресам:

<b>Арендодатель</b>	<b>Арендатор</b>
Муниципальное автономное учреждение культуры «Пермский городской дворец культуры имени М.И. Калинина» 614033, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, 140	

10.2. Обо всех изменениях в адресах и реквизитах Стороны должны немедленно информировать друг друга.

10.3. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах. Один хранится у Арендодателя, один - у Арендатора, один в регистрирующем органе.

#### **XI. Реквизиты, подписи сторон:**

<b>Арендодатель:</b>	<b>Арендатор:</b>
<b>Муниципальное автономное учреждение культуры «Пермский городской дворец культуры имени М.И. Калинина»</b> 614033, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, 140 ИНН 5904272688 КПП 590401001 ОГРН 1125904011661 Получатель/плательщик: ДФ г. Перми (МАУК «ПГДК им. М.И.Калинина», л/с № 08924004834) р/счет 03234643577010005600 Отделение Пермь Банка России//УФК по Пермскому краю г. Пермь БИК 015773997 Кор/счет 40102810145370000048 dkkalinina@mail.ru	

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (форма)**

г.Пермь \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023  
г.

**Андреев Антон Алексеевич**, именуемый «Арендодатель» и \_\_\_\_\_, именуемый «Арендатор», произвели прием-передачу объекта муниципального недвижимого имущества.

Объект принял: \_\_\_\_\_

Объект сдал: **Муниципальное автономное учреждение культуры города Перми «Пермский городской дворец культуры имени М.И. Калинина» (МАУК «ПГДК им М.И. Калинина»**

Краткая характеристика объекта, расположенного по адресу: Пермский край, г.Пермь, ул. Куйбышева, 140, в Свердловском районе: нежилое помещение (номер на поэтажном плане № 2 (целевое назначение – вестибюль) по техническому паспорту ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости от 15 ноября 2006 г.),

Площадь объекта:

1 кв. м общая, в том числе:

1 кв. м основная;

0 кв. м совместно используемая (СИП) с третьими лицами;

\_\_\_\_\_ кв. м доля СИП для начисления арендной платы;

1 кв. м итого для расчета арендной платы.

Вход в объект: \_\_\_\_\_.

Наружные стены объекта (материал и состояние): \_\_\_\_\_

Внутренние стены объекта (материал и состояние): \_\_\_\_\_

Наличие на объекте окон, дверей: \_\_\_\_\_.

Высота потолков \_\_\_\_\_.

Система энергоснабжения (наличие, состояние), тип, марка, текущие показания прибора учета \_\_\_\_\_.

Система водоснабжения (наличие, состояние), тип, марка, текущие показания прибора учета: \_\_\_\_\_.

Система отопления (наличие, состояние): \_\_\_\_\_.

Система канализации (наличие, состояние): \_\_\_\_\_.

Санузлы (наличие, состояние): \_\_\_\_\_.

Осветительные приборы (наличие, состояние) \_\_\_\_\_.

Балансовая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.  
Объект сдал \_\_\_\_\_ Объект принял \_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_ Арендатор \_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

—

Приложение 2  
к двустороннему договору аренды  
объекта муниципального  
недвижимого и движимого  
имущества  
N \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

РАСЧЕТ  
арендной платы за Объект

Адрес Объекта: г.Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 140

Общая арендуемая площадь: 1 кв.м.

На основании "Отчета об оценке № \_\_\_\_\_

Арендная плата составляет:

\_\_\_\_\_ руб. в год, НДС не облагается.

\_\_\_\_\_ руб. в квартал, НДС не облагается.

\_\_\_\_\_ руб. в месяц, НДС не облагается.

Расчет выполнил администратор \_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_  
М.П.

Арендатор \_\_\_\_\_  
М.П.