**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_\_\_\_\_
аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного
за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Московская государственная академическая филармония» (МГАФ), подведомственным Министерству культуры Российской Федерации**

 **г. Москва** **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.**

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Московская государственная академическая филармония» (МГАФ)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя Генерального директора Коваленко Сергея Николаевича, действующего на основании Доверенности от 25.04.2023 г. № 77 АД 3353041, с одной стороны, и

***(Наименование ЮЛ/ИП)***, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице *(Должность Ф.И.О)*, действующего на основании *(Наименование документа)*, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах культурного наследия), а также пунктом 1 части 3.5 и пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение
и пользование (в аренду) федеральное недвижимое имущество – нежилые помещения
общей площадью **193,6 кв.м** в здании с кадастровым номером 77:01:0001075:1040
(РНФИ П12770055487), являющимся объектом культурного наследия регионального значения («Концертный зал им. П.И. Чайковского Московской государственной филармонии,
1933-1940 гг., архитекторы Д.Н. Чечулин, К.К. Орлов»), расположенном по адресу: г. Москва,
ул. Тверская, д. 31/4, стр. 1 (далее - Объект), в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников МГАФ.

Состав и расположение на поэтажном плане Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду), предусмотрен [Приложением №2](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/4000) к Договору.

1.2. Объект передается Арендатору по Акту приема-передачи ([Приложение №3](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/5000)
к Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа). Акт приема - передачи подписывается Сторонами в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Договора, непринятие Объекта Арендатором, в установленный срок, является основанием для досрочного расторжения Договора Арендодателем в одностороннем порядке.

1.3. Заключение настоящего Договора предусматривает переход права владения
и пользования в отношении Объекта, без права выкупа и права передачи Объекта в субаренду.

1.4. Сведения об Объекте, передаваемом во временное владение и пользование
(в аренду), предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1011) Договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и/или пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Передача во временное пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

1.7. Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны Объекта
и требования к его сохранению указаны в Охранном обязательстве Арендодателя (Приложение №5) и в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом об объектах культурного наследия.

**2. Срок Договора**

2.1. Договор заключен на срок **5 лет**.

2.2. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Арендатором
за свой счет и в срок, не превышающий два месяца с момента подписания настоящего Договора.

2.3. После осуществления регистрирующим органом регистрационных мероприятий
в отношении Договора Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней должен предоставить в адрес Арендодателя выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию Договора.

2.4. Договор вступает в силу для Сторон с момента его подписания, для третьих лиц
с момента его государственной регистрации.

2.5. Договор прекращает свое действие по окончанию срока, указанного в п. 2.1. Договора, и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок
не подлежит.

**3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора**

3.1. **Арендодатель обязуется**:

3.1.1. В десятидневный срок с даты подписания Договора заключить с Арендатором Договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (далее – «Договор на возмещение расходов») на срок, установленный [пунктом 2.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1021) Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению всех коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи Объекта, предусмотренного [пунктом 1.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1013)2 Договора.

3.1.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта
в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1011) Договора.

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

3.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

3.1.5. Представить в адрес Территориального управления Росимущества в г. Москве (далее - Территориальное управление) и Министерство культуры Российской Федерации (далее – Минкультуры России) заверенные копии Договора и Акта приема-передачи Объекта
в течение 10 (десяти) дней с даты их заключения.

3.1.6. В десятидневный срок после завершения Арендатором процедуры страхования федерального имущества представить в адрес Территориального управления надлежащим образом заверенную копию страхового полиса, выданного страховой организацией.

3.1.7. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта сдачи-приемки Объекта, в соответствии с [пунктами 3.1.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1317)8, [3.3.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/13315)7 Договора, в порядке, предусмотренном [разделом 4](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1004) Договора.

В случае освобождения Арендатором Объекта, указанного в Приложении №2
к Договору, без оформления Акта сдачи-приемки Объекта сообщить об этом в Территориальное управление в течение 3 (трех) дней с момента, когда Арендодателю стало об этом известно.

3.1.8. В течение 3 (трех) дней, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, при досрочном расторжении Договора по соглашению сторон либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект, указанный в [Приложении № 2](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/4000) к Договору, по [Акту](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/5000) сдачи-приемки Объекта, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.1.9. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Объекта представить заверенную печатью организации копию в Территориальное управление и Минкультуры России.

В случае невозможности принять Объект сообщить об этом в Территориальное управление в течение 5 (пяти) дней.

3.1.10. В случае одностороннего отказа от исполнения обязательств по Договору
в судебном порядке информировать Минкультуры России о предъявлении требования о досрочном расторжении Договора, а также о направлении уведомления о расторжении Договора.

3.2. **Арендодатель вправе**:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием переданного в аренду Объекта.

3.3**. Арендатор обязуется**:

3.3.1. В десятидневный срок с даты подписания Договора заключить с Арендодателем Договор на возмещение расходов на срок, установленный [пунктом 2.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1021) Договора.

3.3.2. Арендатор при использовании Объекта, согласно цели, установленной п. 1.1. Договора, предоставляет работникам МГАФ скидку в размере 30% на весь ассортимент продукции (товаров), согласно Приложению №4 к Договору.

3.3.3. Ассортимент и стоимость продукции (товаров), согласно Приложению №4
к Договору, могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон с оформлением дополнительного приложения к Договору.

3.3.4. Арендатор, согласно цели, установленной п. 1.1. Договора, должен соблюдать установленные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы №[2.3.2.1078-01](https://internet.garant.ru/#/document/4178234/entry/10000) «Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов», утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 06.11.2001 г.

3.3.5. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1011) Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

Использовать Объект в целях не соответствующих пункту 1.1. Договора запрещено.

3.3.5.(1). При использовании Объекта и в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны объекта культурного наследия – здания, в котором находится Объект в соответствии с требованиями, установленными Законом об объектах культурного наследия, обязан:

1) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

2) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия.

3) обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия;

4) соблюдать установленные ст. 5.1 Закона об объектах культурного наследия требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка в границах которого располагается объект культурного наследия;

5) не использовать объект культурного наследия:

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать Арендатора и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.3.6. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.7. Ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы, установленных Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.8. Возмещать Арендодателю в полном объеме все коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями Договора на возмещение расходов.

3.3.9. В течение 24 часов извещать Арендодателя 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.

3.3.10. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.3.11. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.12. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые и отделимые улучшения Объекта и его помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя, Минкультуры России, Территориального управления и разрешения органа исполнительной власти, осуществляющего функции по охране культурного наследия.

3.3.13. Не передавать право временного владения и пользования (аренды) Объектом в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.

3.3.14. Не передавать Объект в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем).

3.3.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя, Минкультуры России и Территориального управления для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.16. В месячный срок со дня заключения Договора застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия Договора (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Объекта, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора (страхование имущества).

Предоставлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

3.3.17. В течение 3 (трех) дней, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, при досрочном расторжении Договора по соглашению сторон либо уведомлением Арендодателя, сдать Арендодателю Объект по Акту сдачи-приемки Объекта, который составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.3.18. При досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке, в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя.

3.3.19. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения обязательств
по Договору по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4.1 Договора, вернуть Арендодателю Объект по Акту сдачи-приемки Объекта в срок, установленный пунктами 3.1.8, 3.3.17 Договора, в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном [разделом 4](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1004) Договора.

3.3.20. До 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором Договор вступил в силу для Сторон, согласно пункту 2.4 Договора, перечислить на лицевой счет Арендодателя, указанный в [пункте 5.2](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/64/number/1) Договора, арендную плату, в размере, установленном [пунктом 5.1](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/64/number/2) Договора или уведомлением Арендодателя.

3.3.21. Не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором Договор вступил в силу для Сторон, согласно пункту 2.4 Договора, представить Арендодателю копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы, установленной [пунктом 3.3.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/13318)20 Договора.

3.3.22. Проводить за свой счет текущий ремонт Объекта.

3.3.23. Обеспечивать неизменность облика и интерьера Объекта, в соответствии с особенностями, определенными как предмет охраны данного объекта культурного наследия и указанными в Охранном обязательстве Арендодателя (Приложение №5)

3.3.24. Не препятствовать Арендодателю в проведении работ по сохранению Объекта.

Соблюдать порядок использования Объекта и оплаты арендной платы в период проведения работ по сохранению Объекта, который определяется дополнительным соглашением к Договору.

3.3.25. Принимать (по согласованию с Арендодателем) участие в финансировании работ по сохранению Объекта, производимых Арендодателем.

3.4. **Арендатор вправе**:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и/или пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1011) Договора.

3.4.2. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1011) Договора, в течение срока аренды, установленного п. 2.1. Договора.

**4. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

4.1. До дня подписания Сторонами [Акта](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/5000) сдачи-приемки Объекта, в соответствии с пунктами 3.1.8, [3.3.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/13315)7 Договора, Арендатор обязан:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

4.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю, согласно пункту 3.1.17 Договора.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. В соответствии с Отчетом № 2023-01/861 от 25.12.2023 об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы частью нежилых помещений, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 31/4 стр. 1, сумма ежемесячной арендной платы за право временного владения и пользования (аренды) Объекта, указанного в [Приложении №2](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/4000) к Договору, без учета налога на добавленную стоимость (НДС), коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, составляет **531 235,74 (*Пятьсот тридцать одна тысяча двести тридцать пять*) рублей 74 копейки**.

5.2. Арендная плата, включая налог на добавленную стоимость, установленная [пунктом 5.1](#sub_1051) Договора или уведомлением Арендодателя, в полном объеме в установленном законом порядке перечисляется Арендатором на лицевой счет Арендодателя **№ 20736X29730** и в доходах федерального бюджета не учитывается.

В назначении платежа обязательно указываются номер, дата Договора и за какой месяц осуществляется оплата.

Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед **по 10 число оплачиваемого месяца включительно**.

Первое внесение арендной платы Арендатором производится, в соответствии с пунктом 3.3.20 Договора.

Обязательство по оплате арендной платы, установленной [пунктом 5.1](#sub_1051) Договора или уведомлением Арендодателя, возникает у Арендатора с момента подписания Сторонами Договора, в соответствии с пунктом 1.2 Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом сдачи-приемки Объекта, в соответствии с [пунктами 3.1.](#sub_1317)8 и [3.3.1](#sub_13315)7 Договора.

5.3. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на лицевой счет Арендодателя, указанный в п. 5.2 Договора, и в доходах федерального бюджета не учитывается.

5.4. Размер арендной платы, установленной [пунктом 5.1](#sub_1051) Договора, может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости, но не чаще чем один раз в год, на основании отчета об оценке, а также ежегодно на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

Размер арендной платы не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

5.4.1. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

В течение 5 (пяти) дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору и заверенную печатью организации копию уведомления Территориальному управлению, или представляет под роспись правомочным лицам;

5.4.2. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление;

5.5. Расходы Арендатора на возмещение всех коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов не включаются в установленную Договором сумму арендной платы.

5.6. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договором на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами [Акта](#sub_5000) приема-передачи Объекта, указанного в Приложении № 2 к Договору, в соответствии с [пунктом 1.](#sub_1013)2 Договора.

5.7. Порядок использования Арендатором арендуемых помещений и оплаты арендной платы в период проведения Арендодателем работ по сохранению Объекта определяется дополнительным соглашением к Договору.

5.8. Затраты Арендатора на выполнение работ по сохранению Объекта, предусмотренных Охранным обязательством, подтвержденные независимой экспертизой, подлежат компенсации путем уменьшения установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя арендной платы на сумму произведенных затрат или части затрат.

Порядок предоставления указанной компенсации и ее размер определяется дополнительным соглашением к Договору.

**6. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

6.1. **Ответственность Арендодателя**:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. **Ответственность Арендатора:**

6.2.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных [пунктами 3.3.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1333)6, 3.3.20 Договора, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя неустойку в размере
не ниже 1/300 двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, а также начисленные на сумму просроченного платежа, помимо предусмотренной Договором неустойки, законные проценты в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства.

6.2.2. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.17, 3.3.19 Договора,
в предусмотренные пунктами сроки, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя, стоимость арендной платы в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.

6.2.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных [пунктами 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1339)12, 3.3.15, 3.3.16, 3.3.23, 3.3.24, 3.3.25 Договора, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя, указанный в [пункте 5.2](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/111/number/1) Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

6.2.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.13, 3.3.14 Договора Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя, указанный в [пункте 5.2](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/111/number/1) Договора, штраф в размере четырехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

6.2.5. За каждый факт неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного
п. 3.3.3 Договора, устанавливается штраф в виде фиксированной суммы в размере 1000 руб.
за каждый случай нарушения.

6.3. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения обязательств
по Договору, по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4.1 Договора, Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на лицевой счет Арендодателя, указанный в [пункте 5.2](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/113/number/1) Договора, арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

6.4. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя, указанный в [пункте 5.2](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/115/number/0) Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Объект стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного Договором.

6.5. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.6. 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.

**7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора**

7.1. Изменение условий Договора, за исключением условий, предусмотренных [пунктами 5.4, 7.2](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1072), [7.3](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1073) и [7.4](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1074) Договора, и его досрочное расторжение, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя и/или Территориального управления при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных [пунктами](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1331)3.3.4, 3.3.6, [3.3.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/13312)0, 3.3.11 Договора.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в следующих случаях:

7.4.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных [пунктами
2.2. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.5, 3.3.5.(1), 3.3.8,](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1332) [3.3.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1339)12, 3.3.13, 3.3.14, 3.3.15, 3.3.16, [3.3.](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/13318)20, 3.3.22, 3.3.23, 3.3.24, 5.4.2 Договора.

7.4.2. Если собственником Объекта, указанного в [пункте 1.1](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1011) Договора,
в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за три месяца.

7.5. Односторонний отказ Арендодателя от исполнения обязательств Договора по основаниям, предусмотренным [пунктами 7.4.1, 7.4.2](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1741) Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке (при наличии), а также исполнения других обязательств по Договору.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным [пунктом 7.4](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/1074).1 Договора, составляется Арендодателем в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью Договора.

Заверенную печатью организации копию уведомления Арендодатель направляет
в Территориальное управление или представляет под роспись правомочному лицу.

Договор считается расторгнутым по истечении срока, установленного
в соответствующем уведомлении.

7.7. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта, указанного в Приложении №2 к Договору, до прекращения, в установленном порядке, действия Договора Арендатор не освобождается от обязанности по причислению на лицевой счет Арендодателя, указанный в пункте 5.2 Договора, арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

7.8. Арендатор не вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Порядок разрешения споров**

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

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. Прочие условия**

9.1. [Приложения №1 - №](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/135/number/0)6 являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя и Территориального управления, возмещению не подлежит.

9.3. Участник/учредитель Арендатора:

9.4. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или оперативного управления на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

9.5. При изменении наименования, местонахождения, 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 нормативных правовых актов Российской Федерации.

9.6. Территориальное управление имеет право осуществлять проверку порядка использования федерального имущества, переданного в аренду и контролировать выполнение Арендодателем и Арендатором обязательств по Договору.

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

9.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон
и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

**10. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** **Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Московская государственная академическая филармония»** Юридический адрес: 125375, г. Москва, ул. Тверская, д. 31/4, стр. 1ОГРН 7701010011037700096191 от 30.01.2003ИНН 7710130046КПП 771001001ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г. МОСКВЕ г. Москва(МГАФ л/с 20736Х29730) ЕКС (Кор.счет ) 40102810545370000003БИК 004525988Номер казначейского счета 03214643000000017300КБК – 00000000000000000120 Тел./факс: 8(495) 699-49-42/8(495) 694-58-22Email: info@meloman.ru | **Арендатор:****(Наименование ЮЛ/ИП)**Юридический адрес: ОГРН ИНН/КПП Наименование банка Р/с Кр.сч. БИК Тел. Email:  |

Адрес Территориального управления: 107078, г. Москва, Орликов пер., д.3, корп. Б

Адрес Министерства культуры Российской Федерации: 125993, ГСП-3, Москва, Малый Гнездниковский пер., д. 7/6, стр. 1, 2

**К Договору прилагаются:**

а) приложение № 1 (*согласования ТУ Росимущества в г. Москве, Министерства культуры Российской Федерации*) листы №;

б) [приложение №2](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/4000) (*Состав передаваемого в аренду Объекта*) листы №;

в) [приложение №3](https://internet.garant.ru/#/document/71514144/entry/5000) (А*кт приема-передачи Объекта*) листы №

г) приложение №4 *(Ассортимент продукции (товара)* листы№;

д) приложение №5 (*Охранное обязательство Арендодателя*) листы №;

е) приложение №6 *(копии документов, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора)* листы №.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**ЗаместительГенерального директора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   /С.Н. Коваленко/М.П. | **От Арендатора:**(Должность)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. |
|  |  |
|  |  |

|  |
| --- |
| **Приложение № 2к**[**Договору**](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/429/number/0)**№ \_\_\_\_\_\_\_ аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за МГАФ, подведомственным Минкультуры России от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.** |

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Московская государственная академическая филармония» (МГАФ)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя Генерального директора Коваленко Сергея Николаевича*,* действующего на основании Доверенности от 25.04.2023 г. № 77 АД 3353041*,* с одной стороны, и ***(Наименование ЮЛ/ИП)***, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице *(Должность, Ф.И.О)*, действующего на основании *(Наименование документа)*, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящее приложение к [Договору](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/431/number/0) № \_\_\_\_\_ аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Московская государственная академическая филармония» (МГАФ), подведомственным Минкультуры России от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. (далее - Договор) о нижеследующем:

Во исполнение [п. 1.1](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/432/number/0) Договора Стороны утверждают состав федерального недвижимого имущества – нежилые помещения общей площадью **193,6 кв.м.** в здании с кадастровым номером 77:01:0001075:1040 (РНФИ П12770055487), являющимся объектом культурного наследия регионального значения («Концертный зал им. П.И. Чайковского Московской государственной филармонии, 1933-1940 гг., архитекторы Д.Н. Чечулин, К.К. Орлов»), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тверская. д. 31/4, стр. 1 (далее – Объект), в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников МГАФ.

**Состав передаваемого в аренду Объекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование | Технические характеристики | Площадь, кв. м |
| 1. | Костюмерная | Помещение I, подвал, комната №1а | 26,8 |
| 2. | Коридор | Помещение I, подвал, комната №3 | 18,3 |
| 3. | Насосная | Помещение I, подвал, часть комнаты №10 | 2,4 |
| 4. | Прочее | Помещение I, цокольный этаж, комната №12 | 24,8 |
| 5. | Гардеробная | Помещение I, этаж №1, комната №16 | 101,4 |
| 6. | Фойе | Помещение I, этаж №2, часть комнаты №1 | 19,9 |

Итого общая площадь Объекта, передаваемого во временное владение и пользование
(в аренду) составляет **193,6 кв.м.**

К настоящему приложению прилагаются:

- копия выписки из экспликации;

- копия поэтажного плана с размещением арендуемых нежилых помещений.

**Подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **УТВЕРЖДЕНО****От Арендодателя:**ЗаместительГенерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.Н. Коваленко/ М.П. | **УТВЕРЖДЕНО****От Арендатора:**(Должность)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.П. |  |
|  | **Приложение №3к**[**Договору**](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/429/number/0)**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за МГАФ, подведомственным Минкультуры РФ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.** |  |
| **Акт****приема-передачи Объекта****г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.****Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Московская государственная академическая филармония» (МГАФ)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя Генерального директора Коваленко Сергея Николаевича*,* действующего на основании Доверенности от 25.04.2023 г. № 77 АД 3353041*,* с одной стороны, и ***(Наименование ЮЛ/ИП)****,* именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице *(Должность, Ф.И.О.)*, действующей на основании Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящее приложение к [Договору](https://internet.garant.ru/#/multilink/71514144/paragraph/431/number/0) № \_\_\_\_\_\_\_ аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Московская государственная академическая филармония» (МГАФ), подведомственным Минкультуры России от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. (далее - Договор), составили настоящий Акт о нижеследующем:1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял федеральное недвижимое имущество - нежилые помещения общей площадью **193,6 кв.м** в здании с кадастровым номером 77:01:0001075:1040 (РНФИ П12770055487), являющимся объектом культурного наследия регионального значения («Концертный зал им. П.И. Чайковского Московской государственной филармонии, 1933-1940 гг., архитекторы Д.Н. Чечулин, К.К. Орлов»), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 31/4, стр. 1, (далее – Объект), в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников МГАФ.**Состав передаваемого в аренду Объекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование | Технические характеристики | Площадь, кв. м |
| 1. | Костюмерная | Помещение I, подвал, комната №1а | 26,8 |
| 2. | Коридор | Помещение I, подвал, комната №3 | 18,3 |
| 3. | Насосная | Помещение I, подвал, часть комнаты №10 | 2,4 |
| 4. | Прочее | Помещение I, цокольный этаж, комната №12 | 24,8 |
| 5. | Гардеробная | Помещение I, этаж №1, комната №16 | 101,4 |
| 6. | Фойе | Помещение I, этаж №2, часть комнаты №1 | 19,9 |

2. Расположение на поэтажном плане Объекта, подлежащего передаче, указано в Приложении № 2 к Договору **(листы № )**, являющимся неотъемлемой частью Договора. 3. Арендатор подтверждает, что Арендодатель передал Объект в хорошем техническом состоянии, соответствующий нормальному износу, обусловленном Договором.4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах (по одному для Сторон и регистрирующий орган). Каждый экземпляр настоящего Акта имеет равную юридическую силу.5. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах (по одному для Сторон и регистрирующий орган).

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**Заместитель Генерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.Н. Коваленко/ М.П. | **От Арендатора:** *(Должность)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.П. |

 |  |

|  |
| --- |
| **Приложение №4****к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за МГАФ, подведомственным Минкультуры России****от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**  |

**Ассортимент продукции (товаров)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Выход**  | **Наименование продукции (блюд)** | **Цена (руб.)** | **Цена** **с учетом скидки (30 %)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **УТВЕРЖДЕНО**ЗаместительГенерального директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /С.Н. Коваленко/М.П. | **УТВЕРЖДЕНО***(Должность)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. |