

ДОГОВОР № _____
аренды части нежилого помещения в здании,
закрепленном за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры
«Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина»
на праве оперативного управления

г. Нижний Новгород

«___» _____ 2024 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина» (ГМИИ им. А. С. Пушкина), , именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Лихачевой Елизаветы Станиславны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «**Стороны**», с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации и иного законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании Приказа Министерства культуры Российской Федерации от _____ года №_____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование федеральное недвижимое имущество - часть нежилого помещения общей площадью 60 кв.м (шестьдесят) квадратных метров(2 этаж здания, нежилое помещение № 26, часть помещения(далее- Объект)) расположенного в здании по адресу : г. Нижний Новгород, р-н Нижегородский, Кремль, корп. № 6 кадастровый номер 52:18:0060030:86, год ввода в эксплуатацию 1843 г. и находящегося в оперативном управлении ГМИИ им. А.С. Пушкина , что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 23.11.2023 г. . (Приложение № 1), для использования в целях размещения кафе для обслуживания посетителей и сотрудников Арендодателя. Объект обозначен на плане здания в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона на основании пункта 1) части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1.3. Объект передается по Акту приема–передачи (форма - Приложение №3 к Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Министерства культуры Российской Федерации и Территориального управления Росимущества в городе Москве) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

1.4. Сведения о передаваемом Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и 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 владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором. Арендатору запрещено использование Объекта в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции», сдавать Объект в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Объект в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в

качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

2. Срок договора

2.1. Договор заключен сроком на 3 (Три) года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3. Государственную регистрацию договора осуществляет Арендатор за свой счет. При этом Арендодатель обязуется оказывать содействие, необходимое для своевременной регистрации.

3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи (далее – Акт), который должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

3.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора заключить с Арендатором договор на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (в дальнейшем «Договор на возмещение») на срок, указанный в пункте 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта, предусмотренного п. 3.1.1. Договора.

3.1.3. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора. Предоставить возможность беспрепятственного прохода на Объект сотрудников и посетителей Арендатора с учетом действующего в здании охранно-пропускного режима.

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

3.1.5. Представить два экземпляра Договора и Акта в Минкультуры России, и Территориальное управление Росимущества в городе Москве.

3.1.6. Не менее чем за один месяц уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, в котором находится Объект, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта помещений, сопредельных с Объектом, или ремонта инженерных коммуникаций в здании.

3.1.7. Не позднее окончания срока аренды, установленного Договором, а также в случае досрочного расторжения Договора, принять от Арендатора Объект по Акту, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в пяти экземплярах (по одному для каждой из Сторон, для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений на момент их передачи. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект по Акту, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

! В случае невозможности принять Объект сообщить об этом в Территориальное управление Росимущества в городе Москве в течение пяти дней.

3.1.8. Предоставить Арендатору возможность доступа к местам общего пользования для осуществления подвоза, погрузки и разгрузки, вывоза мусора, с учетом действующего в здании охранно-пропускного режима, а также положений настоящего Договора.

3.1.9. Обеспечить содержание здания в исправном состоянии, осуществлять текущий ремонт здания (за исключением содержания и текущего ремонта Объекта), а также обеспечить содержание в работоспособном состоянии инженерных систем (в том числе коммуникаций и оборудования), обслуживающих здание (за исключением содержания и ремонта инженерных систем (в том числе коммуникаций и оборудования), обслуживающих исключительно Объект).

3.1.10. Обеспечить снабжение здания коммунальными услугами по электроснабжению, водоснабжению, канализации и теплоснабжению. При этом Арендодатель не несет ответственности за качество и своевременность коммунальных услуг, предоставляемых снабжающими организациями, в том числе за неполадки или перерывы в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.11. Уведомлять Арендатора о предполагаемых (плановых) отключениях электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения, канализации, иных перерывах в предоставлении коммунальных услуг, произошедших по причинам, зависящим от Арендодателя;

3.1.12. Обеспечить уборку мест общего пользования здания.

3.1.13. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору и целевое использование Объекта.

3.1.14. В пятидневный срок после получения от Арендатора надлежащим образом оформленного страхового полиса (Договора страхования имущества), выданного страховой организацией, представить в Территориальное управление Росимущества в городе Москва его копию, заверенную печатью организации.

3.1.15. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.7, 3.3.13 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

В случае освобождения Арендатором Объекта, указанного в приложении N 3 Договора, без оформления Акта приема-передачи сообщить об этом в Территориальное управление в течение трех дней с момента, когда Арендодателю стало об этом известно.

3.2. Арендодатель имеет следующие права по настоящему Договору:

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. Требовать возмещения причиненных Арендатором убытков и выплаты сумм штрафных санкций в случае невыполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

3.2.4. Требовать исполнения соблюдения пропускного режима здания.

3.2.5. Осуществлять доступ на Объект в любое время (круглосуточно, 7 (Семь) дней в неделю), при этом представитель Арендатора вправе присутствовать при таких посещениях Арендодателя;

3.2.6. Производить любые ремонтные работы, реконструкцию, перепланировку, переоборудование и иные работы в отношении других помещений здания с предварительным уведомлением Арендатора в случаях, когда производимые работы могут повлиять на условия размещения Арендатора в занимаемом Объекте;

3.2.7. Иные права, предусмотренные положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора принять от Арендодателя Объект по Акту, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

3.3.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора заключить с Арендодателем Договор на возмещение на срок, указанный в пункте 3.1.2. Договора. Возмещать

коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями Договора на возмещение расходов.

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

3.3.4. Соблюдать при аренде Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативных/ненормативных правовых актов, регулирующих порядок эксплуатации объектов культурного наследия, а также осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемом Объекте и правила содержания таких помещений, в том числе:

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

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

в) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

г) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, 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.

3.3.5. Нести ответственность перед Арендодателем и соответствующими компетентными государственными органами за нарушение условий содержания, эксплуатации (технического обслуживания) помещения, за несоблюдение правил охраны труда, техники безопасности, электробезопасности, пожарной безопасности во время пребывания на Объекте. Арендатор обязан назначить ответственных лиц, отвечающих за электробезопасность, пожарную безопасность ГОЧС в помещении. Ответственность за техническую/электро/пожаробезопасность возникает у Арендатора с момента подписания Акта.

3.3.6. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим Договором.

3.3.7. Использовать Объект с учетом пропускного режима, а также работы музейных экспозиций и выставок Арендодателя. Обеспечить Арендодателю возможность доступа на Объект в любое время, в том числе для осуществления контроля за их состоянием, проведения обследований и осмотров, проведением ремонтных, технических, инженерных и иных работ; обеспечить неизменность облика и интерьера Объекта в здании, в котором расположен Объект.

3.3.8. Соблюдать чистоту и порядок в здании Обеспечивать сохранность Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования на Объекте, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также осуществлять неотделимые улучшения Объекта без предварительного письменного разрешения Арендодателя и территориального органа Росимущества.

3.3.10. Не препятствовать Арендодателю в проведении капитального ремонта здания, указанного в пункте 1.1 настоящего договора. Соблюдать порядок использования Объекта и оплаты арендной платы в период проведения капитального ремонта здания, который определяется дополнительным соглашением к Договору.

3.3.11. При использовании Объекта не допускать превышения несущей способности перекрытий, иных несущих конструкций здания.

3.3.12. В течение тридцати дней с даты подписания Договора застраховать в пользу Арендодателя имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение 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 (страхование имущества) на весь срок действия настоящего Договора и представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный страховой организацией. Представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом или по электронной почте в 3-хдневный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

3.3.13. Не позднее 3-х дней по окончании срока аренды, установленного Договором, а также в случае досрочного расторжения Договора, вернуть Арендодателю Объект по Акту, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент их передачи.

3.3.14. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя. Представить Арендодателю соответствующие документы для заключения соглашения о досрочном расторжении Договора.

3.3.15. Обеспечить возможность территориальному органу Росимущества осуществлять проверки порядка использования федерального имущества, переданного в аренду по Договору.

3.3.16. Не загромождать площади общего пользования здания (общие коридоры и лестницы, включая гардероб), с учетом особенностей здания и потока посетителей, имуществом и предметами, своевременно вывозить мусор с учетом работы здания.

3.3.17. Содержать Объект в надлежащем санитарном и техническом состоянии и осуществлять его своевременный текущий ремонт.

3.3.18. Не использовать какие-либо ядовитые, опасные или вредные вещества в коммуникациях, находящихся в Объекте или обслуживающих Объект, и возместить расходы Арендодателя по исправлению вреда, причиненного Объекту и коммуникациям. Не доставлять на Объект и не хранить в них оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека или вредные для окружающей среды;

3.3.19. Незамедлительно извещать Арендодателя о любых ставших ему известными дефектах, повреждениях, разрушениях на Объекте, неисправностях и авариях инженерных систем и оборудования, а также о получении уведомлений, приказов, требований, указаний и т.п. Государственных Органов или иных уполномоченных организаций, касающихся Здания и/или Объекта. При наступлении указанных событий провести совместный осмотр с участием представителей обеих Сторон с фиксацией обнаруженных повреждений, дефектов, разрушений и пр. В случае обнаружения признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного оборудования известить о данных фактах Арендодателя, и принять возможные меры по уменьшению вреда, причиняемого имуществу Арендодателя, в том числе обеспечить доступ представителям Арендодателя, и работникам соответствующих служб для устранения аварийных ситуаций и их последствий. В случае если указанные выше аварийные ситуации возникли по вине Арендатора, то последний обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные его имуществу данными аварийными ситуациями;

3.3.20. Разработать и соблюдать правила по охране труда на Объекте, обеспечить необходимое обучение своих работников (в том числе провести инструктажи по охране труда, пожарной и электробезопасности) в объеме, необходимом для выполнения требований государственных органов и иных уполномоченных организаций.

3.3.21. Не допускать перегрузки инженерных систем, обслуживающих Объект, в том числе, но не ограничиваясь, соблюдать максимально допустимую нагрузку электрических сетей на Объекте.

3.3.22. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня до дня начала использования Объекта согласовать с Арендодателем письменно список электрического оборудования, используемого на Объекте, в частности, но не ограничиваясь: бытовых приборов (чайников, электрообогревательных приборов, электроплит, напольных и навесных кондиционеров, холодильников и иных приборов), а также электрообогревателей, с указанием марки, модели и мощности такого оборудования.

3.3.23. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в течение 10(десяти) дней с момента его подписания.

3.4. Арендатор имеет следующие права по настоящему Договору:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.4.2. Пользоваться местами общего пользования здания для доступа на Объект;

3.4.3. Пользоваться всеми существующими коммуникациями в здании, которые непосредственно обслуживают Объект.

4. Порядок возврата Объекта Арендодателю

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором Акта с целью возврата Объекта Арендатор должен:

- совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки по оплате арендной платы и неустойки, если таковая имеется, по Договору, а также любых иных платежей, связанных с действием Договора;

- погасить имеющуюся задолженность не позднее срока окончания Договора;

- освободить Объект от персонала и имущества, а также подготовить его к передаче Арендодателю;

- при наличии требования Арендодателя удалить все улучшения, произведенные в течение периода пользования Объектом Арендатором;

- удалить все вывески, мебель, предметы и иное имущество Арендатора или третьих лиц из Объекта и исправить любой причиненный этим ущерб Объекту

4.2. Арендодатель вправе отказать Арендатору в досрочном расторжении Договора до полного погашения указанной задолженности.

4.3. Акт составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в пяти экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

4.4. В случае если Арендатор возвращает Объект в состоянии, не соответствующем условиям Договора, Арендодатель фиксирует в Акте, подлежащие устранению недостатки Объекта. Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы, связанные с устранением недостатков, указанных в Акте, в том числе затраты, связанные с ремонтом, уборкой и восстановлением Объекта, а также, при наличии на Объекте оборудования или иного имущества Арендатора или третьих лиц, расходы по его вывозу и хранению. Если Арендатор по какой-либо причине отказывается от подписания Акта, Арендодатель имеет право подписать его в одностороннем порядке (сделав на акте соответствующую надпись об отказе Арендатора), и такой акт считается юридически действительным.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель не производит возмещение Арендатору стоимости каких-либо улучшений, произведенных Арендатором на Объекте, при его возврате или в иных случаях.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. В соответствии с отчетом об оценке от 15.04.2024г. N 7675Н сумма арендной платы составляет 12 600 руб. (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей за 1 кв.м в год, в т.ч. НДС (20%) 2100 руб.(Две тысячи сто)рублей или 756 000 руб. (Семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей

за 60 кв.м в год, в т.ч НДС(20%) - 126000 (Сто двадцать шесть тысяч) руб. без эксплуатационных расходов .Ежемесячная арендная плата составляет: 63 000 руб. (Шестьдесят три тысячи рублей) в том числе НДС (20%)- 10 500 руб.(Десять тысяч пятьсот) рублей.

5.2. Арендная плата, указанная в пункте 5.1 Договора перечисляется Арендатором по следующим реквизитам:

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина» (ГМИИ им. А.С. Пушкина)

ОГРН 1037739281161

ИНН 7704018416 КПП 770401001

«Волго-Вятский филиал ГМИИ им. А. С. Пушкина»

Юридический адрес: 603082, Нижний Новгород, территория Кремль, корпус 6.

ИНН 7704018416 КПП 526043001

ОГРН 1037739281161 ОКПО 43250003

Кор.сч (расчетный счет банка)

№40102810745370000024

в Волго-Вятском ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области г. Нижний Новгород

БИК 012202102

Расчетный счет (казначейский счет)

03214643000000013200

УФК по Нижегородской области («Волго-Вятский филиал ГМИИ им. А.С. Пушкина» л/с 20326Е69680)

5.3. Все платежи по договору стороны производят в безналичном порядке путем направления платежных поручений.

5.4. Обязательство по оплате считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.

5.5. Арендная Плата уплачивается ежемесячно не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца, на основании счетов, выставяемых Арендодателем. Арендодатель обязуется предоставлять счет на оплату не позднее конца 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца. Одновременно со счетом на оплату Арендодатель предоставляет Арендатору акт об оказании услуг и счет-фактуру за прошедший месяц.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 5 дней после подписания Акта на основании счета, выставленного Арендодателем.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта и прекращается с момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю, оформленного соответствующим документом, предусмотренным статьей 4 Договора. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным Арендатором и полученным Арендодателем в момент зачисления денежных средств на счет Арендодателя. Любые расчеты между Сторонами производятся в рублях РФ.

5.6. Порядок использования Объекта Арендатором и оплаты арендной платы в период проведения Арендодателем капитального ремонта определяется дополнительным соглашением к Договору.

5.7. После проведения Арендодателем капитального ремонта, вызванного неотложной необходимостью, в случае, предусмотренном статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер и порядок оплаты арендной платы определяются дополнительным соглашением к Договору.

5.8. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг, предусмотренные Договором на возмещение, не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы.

5.8. Обязательства по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договором на оплату услуг, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта.

5.9. Размер арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору и заключения дополнительного соглашения к Договору.

Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе "О федеральном бюджете".

Дополнительное соглашение к Договору об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в 5(пяти) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве, регистрирующего органа) и является неотъемлемой частью Договора.

В течение пяти дней после подписания Сторонами вышеуказанного дополнительного соглашения Арендодатель направляет два экземпляра дополнительного соглашения Минкультуры России и Территориальному управлению Росимущества в городе Москве.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Факт неисполнения фиксируется актом, составленным и подписанным комиссией из представителей обеих Сторон. В случае отказа представителей одной из Сторон от подписания указанного акта, акт может быть составлен и подписан в одностороннем порядке с указанием об отказе от подписания противной стороны.

6.2. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6.3. В случае просрочки внесения арендной платы более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от неоплаченной в срок суммы (начиная с 6-го рабочего дня, наступившего после даты исполнения денежного обязательства по Договору).

6.4. За каждый факт неисполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором (3.1.3, 3.1.8-3.1.11 Договора), размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы в размере 1000 рублей за каждый случай.

6.5. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п.3.3.7,3.3.8 Договора, размер штрафа устанавливается в виде фиксированной суммы в размере 1000 рублей за каждый случай.

6.6. Неустойки, штрафы и убытки оплачиваются виновной Стороной на основании счета и претензии, выставленных пострадавшей Стороной, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их получения и считаются полученными в течение семи рабочих дней с момента отправления по адресу виновной стороны, указанному в настоящем Договоре.

6.7. Арендодатель имеет право начислить сумму неустойки (штрафа, пени) при расчетах по Договору, уведомив Арендатора о начислении суммы неустойки (штрафа, пени) в сумму арендной платы, подлежащей оплате Арендатором.

6.8. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате несоответствия использования Объекта требованиям норм

действующего законодательства Арендатор обеспечивает возмещение такого вреда в полном объеме и за свой счет.

6.9. В случае возникновения претензий к персоналу Арендатора, независимо от их характера, со стороны третьих лиц, Арендодатель не несет по ним никакой ответственности.

6.10. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки и ущерб, возникшие вследствие неисполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором своих обязательств в полной сумме, сверх предусмотренной настоящим Договором неустойки.

6.11. В случае наложения на Арендодателя органами государственного надзора, ресурсоснабжающими организациями-поставщиками коммунальных услуг штрафов, пеней и т.д. за выявленные факты нарушения Арендатором условий настоящего договора, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем документально подтвержденного счета возместить Арендодателю понесенные в связи с указанным нарушением расходы.

6.12. В случае, если Арендатор не возвращает Объект в сроки, указанные в п. 2.1 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

6.13. В случае нарушений Арендатором целевого использования Объекта (п. 1.1 настоящего Договора), Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 % от ежемесячной арендной платы в месяце, в котором произошло нарушение, за каждый факт нарушения.

6.14. В случае нарушения Арендатором своих обязательств по п. 3.3.9 Договора Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. В этом случае Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 10 % ежемесячной арендной платы, а также осуществить работы по приведению Объекта в прежнее состояние, либо по выбору Арендодателя, возместить расходы Арендодателя, связанные с производством таких работ вместо Арендатора.

6.15. В случае нарушения Арендатором своих обязательств по п. 1.6 Договора Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. В этом случае Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы по договору.

6.16. В случае повреждения действующих инженерных систем и коммуникаций на Объекте при проведении работ Арендатор обязуется восстановить поврежденную сеть или коммуникацию за свой счет.

6.17. Применение штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.18. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.19. Ответственность за соблюдение норм охраны труда, правил техники безопасности и правил пожарной безопасности при использовании арендуемых помещений Арендодателя несет Арендатор во время пребывания на Объекте. Ответственное лицо со стороны Арендатора _____.

6.20. Арендодатель не несет ответственности по охране Объекта и находящихся в нем материальных ценностей.

6.21. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся пожары, стихийные бедствия, аварии, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, террористические акты, вступление в силу законодательных актов, правительственных постановлений и распоряжений государственных и муниципальных органов, прямо препятствующие выполнению обязательств по Договору.

6.22. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств, и предоставить документы, подтверждающие наличие таких обстоятельств, выданные компетентными органами Российской Федерации. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем, за

исключением случаев, когда несвоевременное извещение вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы.

6.23. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать свыше 60 (Шестидесяти) календарных дней, Стороны проведут переговоры с целью достижения приемлемого для них решения. Если в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты начала переговоров приемлемое решение не будет достигнуто, Сторона, не подверженная действию обстоятельств непреодолимой силы, будет иметь право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону с указанием даты расторжения.

7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно прекращен:

7.1.1. По письменному соглашению Сторон;

7.1.2. По вступившему в законную силу решению суда;

7.1.3. При отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

7.1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем предоставления письменного уведомления Арендатору за 90 (Девяносто) календарных дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

7.2.1. Если Арендатор нарушает условия целевого использования Объекта;

7.2.2. Невыполнения Арендатором своих обязательств по содержанию Объекта, если оно привело к ухудшению его состояния;

7.2.3. Если оплата Арендной Платы просрочена на 30 (Тридцать) календарных дней или более;

7.2.4. Передачи Арендатором прав и/или обязанностей по настоящему Договору, а также субаренда, передача прав или иное обременение Объекта или его части Арендатором в нарушение положений Договора;

7.2.5. Проведения Арендатором каких-либо работ на Объекте с нарушением порядка, установленного настоящим Договором;

7.2.6. Если Арендатор объявлен банкротом, ликвидирован или в отношении него начата процедура ликвидации.

7.2.7. Прежде чем осуществить свое право на отказ от исполнения Договора в соответствии с пунктом 7.2 Договора, Арендодатель должен направить Арендатору письменное уведомление об имеющемся нарушении и предоставить пятидневный срок со дня доставки уведомления для его устранения (если такое нарушение может быть устранено).

7.3. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем предоставления письменного уведомления другой Стороне за 90 (Девяносто) календарных дней до даты предполагаемого расторжения. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты получения Стороной письменного уведомления об одностороннем отказе от Договора, Стороны обязуются осуществить сверку взаимных задолженностей по Договору, составить и подписать соответствующий акт. Стороны обязаны осуществить взаимные расчеты до даты, установленной в уведомлении об отказе от исполнения настоящего Договора.

8. Порядок разрешения споров

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

8.2. До предъявления иска, вытекающего из договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию.

8.3. Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 календарных дней с момента получения претензии другой стороной.

8.4. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению Арбитражном суде Нижегородской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Любые Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором в период действия Договора, после его прекращения возмещению со стороны Арендодателя не подлежит.

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

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в течение 7 дней после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

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

9.6. Договор составлен в 5-х экземплярах (по одному для каждой из Сторон, т для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве, регистрирующего органа)

9.6. К Договору прилагаются:

- приложение № 1 –Выписка Единого государственного реестра недвижимости от ____ 2024
- приложение № 2 - план 2-го этажа здания с обозначением Объекта;
- приложение № 3 – форма Акта приема-передачи помещений;
- приложение № 4 – информационное письмо к заключению об оценке от 15.04.2024г. N 7675Н;

10.Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина» (ГМИИ им. А.С. Пушкина)

ОГРН 1037739281161

ИНН 7704018416 КПП 770401001

«Волго-Вятский филиал ГМИИ им. А. С. Пушкина»

Юридический адрес: 603082, Нижний Новгород, территория Кремль, корпус 6.

ИНН 7704018416 КПП 526043001

ОГРН 1037739281161 ОКПО 43250003

Кор.сч (расчетный счет банка)

№40102810745370000024

в Волго-Вятском ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области г. Нижний Новгород

Арендатор:

БИК 012202102

Расчетный счет (казначейский счет)

03214643000000013200

УФК по Нижегородской области («Волго-
Вятский филиал ГМИИ им. А.С. Пушкина»
л/с 20326Е69680)

arsenal@ncca.pushkinmuseum.art. Тел.:8

(831) 422-75-55

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Директор

_____ Е.С. Лихачева

М.П.

Приложение №2
к Договору аренды части нежилого помещения
в здании, закрепленном за
Федеральным государственным
бюджетным учреждением культуры
«Государственный музей
изобразительных искусств имени А.С. Пушкина»
на праве оперативного управления № _____
от « ____ » _____ 2024г

Акт (форма)
приема-передачи помещений по Договору аренды № _____
от « ____ » _____ 2024 г.

г.Нижний Новгород

« ____ » _____ 2024 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина» (ГМИИ им. А. С. Пушкина), Волго-Вятский филиал ГМИИ им. А. С. Пушкина», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заведующего «Волго-Вятским филиалом ГМИИ им. А. С. Пушкина» Александра Александровича Комарова, действующего на основании Положения о филиале от 31.12.2019г. № 1010 и Доверенности от 28.12.2023 г. № 1840/46, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «**Стороны**», составили Акт о нижеследующем: Настоящий Акт составлен в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял нижеуказанные помещения (далее – Объект):
г. Нижний Новгород, Кремль, корп. № 6.

Этаж	Номер помещения	Состав помещения	Назначение помещений (комнат)	Полезная площадь (кв.м)
2 этаж здания	26	часть помещения 26	кафе	60 (шестьдесят)
			Итого	60(шестьдесят)

- Стороны произвели осмотр Объекта и констатируют, что Объект передается в технически исправном состоянии, отвечающем санитарно-техническим и противопожарным нормам, а также назначению Объекта.
- Арендодатель передает Арендатору ключи от внешних и внутренних дверей здания в количестве _____.
- Настоящий Акт составлен в пяти экземплярах ((по одному для каждой из Сторон, третий и четвертый – для Минкультуры России и Территориального управления Росимущества в городе Москве, пятый – для регистрирующего органа)).

От Арендодателя:
Заведующий филиалом

_____ **А.А. Комаров**
М.П.

От Арендатора:

_____ (_____)
М.П.

Приложение №3
к Договору аренды части нежилого помещения
в здании, закрепленном за
Федеральным государственным
бюджетным учреждением культуры
«Государственный музей
изобразительных искусств имени А.С. Пушкина»
на праве оперативного управления № _____
от « ____ » _____ 2024г



п/а: 603005 г.Н.Новгород, ул. Октябрьская, д.23В, оф.202,
тел. (831) 411-13-14
ИНН 5256044373, КПП 525601001,
р/с 40702810603000067304 в Приволжском филиале ПАО

Информационное письмо
к заключению об оценке от 15.04.2024г. N 7675Н;

На основании Договора между ГМИИ им. А.С.Пушкина и ООО «Независимое Экспертное Бюро» по состоянию на 15 апреля 2024г была проведена оценка об определении рыночной стоимости права пользования и владения площадью 60,0 кв.м, в нежилом помещении № 26 , расположенном по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, р-н Нижегородский , Кремль, корп. № 6,

В результате проведенного анализа (отчет об оценке от 15.04.2024г. N 7675Н) рыночная стоимость права пользования и владения площадью 60 кв.м в нежилом помещении № 26(этаж 2), расположенном по адресу :Нижегородская область, р-н Нижегородский , корп. 6 в течение одного платежного периода(месяц) составляет (с НДС и без учета стоимости эксплуатационных и коммунальных услуг): 63 000 рублей в месяц, что составляет 1050 (Одна тысяча пятьдесят) рублей за квадратный метр в месяц, 12600(Двенадцать тысяч шестьсот) рублей за квадратный метр в год

Директор

/Лысов Д.В/

15.04.2024г.