

Договор аренды недвижимого имущества № _____

г. Томск

«_____» _____ 2025 г.

Областное государственное автономное учреждение культуры «Томская областная государственная филармония» (ОГАУК «Томская областная государственная филармония»), (далее - Арендодатель), в лице директора Чабовской Наталии Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, (далее – «Арендатор»), в лице _____ с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании распоряжения Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от _____ № _____ «О согласии на передачу в аренду государственного имущества Томской области», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – договор), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 договора (далее – Имущество), а Арендатор обязуется принять Имущество и уплачивать Арендодателю арендную плату в порядке и на условиях, установленных договором.

1.2. Объектом по договору является следующее Имущество:

- помещение буфета на втором этаже (помещение № 30 площадью 13,1 кв. м, № 31 площадью 5,6 кв. м и часть помещения № 36 площадью 14,8 кв. м): общей площадью 33,5 кв. м

1.3. Границы и площадь Имущества указаны на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью договора (приложение 1).

1.4. Рыночная стоимость Имущества в соответствии с отчетом об установлении рыночной и арендной стоимости от _____ 2025 г. № _____, выполненным ООО «Оценка плюс» составляет:

- помещение буфета на втором этаже (помещение № 30 площадью 13,1 кв. м, № 31 площадью 5,6 кв. м и часть помещения № 36 площадью 14,8 кв. м): общей площадью 33,5 кв. м составило 32 684,00 (Тридцать две тысячи шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек) НДС не предусмотрен.

1.5. Цель использования Имущества: организация обслуживания питанием посетителей театрально-зрелищных, культурно-просветительских, зрелищно-развлекательных мероприятий и сотрудников Областного государственного автономного учреждения культуры «Томская областная государственная филармония».

1.6. Имущество находится в собственности Томской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 серии 70 АБ № 429313, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области.

1.7. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен с 01 сентября 2025 года по 31 июля 2026 года с момента подписания.

2.2. По истечении срока договора Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости Имущества, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор, должен составлять не менее чем три года (если меньший срок не указан в заявлении Арендатора).

2.3. Условие о преимущественном праве Арендатора на заключение договора на новый срок, указанное в пункте 2.2. договора, не применяется в случаях:

- 1) принятия Арендодателем в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения Имуществом;
 - 2) наличия у Арендатора задолженности по арендной плате за Имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором.
- 2.4. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 30 календарных дней до окончания срока действия договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Арендодатель обязан:
- 1) предоставить Арендатору Имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению Имущества;
 - 2) передать Арендатору Имущество по передаточному акту в течение одного дня с момента государственной регистрации;
 - 3) принять Имущество по передаточному акту в срок 5 рабочих дней со дня прекращения договора;
 - 4) сообщать Арендатору об изменении своего наименования, реквизитов для внесения арендной платы, местонахождения путем опубликования информации о таких изменениях на своем официальном сайте в срок не более пяти рабочих дней со дня таких изменений;
 - 5) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.
- 3.2. Арендодатель вправе:
- 1) производить осмотр Имущества на предмет его сохранности и соблюдения условий пользования им в соответствии с условиями договора;
 - 2) в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 1 месяц;
 - 3) в случае несвоевременного возврата Имущества требовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки, а также уплаты штрафа.
- 3.3. Арендатор обязан:
- 1) принять Имущество по передаточному акту в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации договора;
 - 2) перед подписанием передаточного акта осмотреть Имущество и проверить его состояние;
 - 3) использовать Имущество в соответствии с целью, установленной пунктом 1.5 договора;
 - 4) не допускать передачи прав по договору третьим лицам без согласия Арендодателя и (или) использование Имущества третьими лицами;
 - 5) вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные договором;
 - 6) заключить с Арендодателем договор на оплату коммунальных услуг (далее по тексту «Договор на возмещение коммунальных затрат»). Своевременно производить оплату по Договору на возмещение коммунальных затрат;
 - 7) осуществлять за свой счет текущий ремонт и капитальный ремонт Имущества;
 - 8) с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имущества;
 - 9) принимать меры по сохранности Имущества, немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, в результате которого могло быть или было утрачено или повреждено Имущество, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы или дальнейшего разрушения либо повреждения Имущества;
 - 10) не производить скрытых и открытых проводок и прокладок коммуникаций, перепланировок, переоборудования, переустройства, реконструкции Имущества без согласия Арендодателя;
 - 11) в письменной форме сообщать Арендодателю об изменении своего наименования, местонахождения или места жительства в срок не более пяти рабочих дней со дня таких изменений;
 - 12) вернуть Арендодателю Имущество по передаточному акту в последний день действия договора.
- 3.4. Арендатор вправе:

- 1) осуществлять в Имуществе либо с его использованием деятельность, соответствующую цели использования Имущества, указанной в пункте 1.5 договора;
- 2) в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендодателя не менее чем за 1 месяц в случае, если такой отказ не противоречит действующему законодательству.

4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Размер арендной платы составляет за весь период аренды Имущества 326 840 (Триста двадцать шесть тысяч восемьсот сорок) рублей 00 копеек, без учета НДС.

4.2. Арендатор ежемесячно перечисляет арендную плату в сумме 32 684,00 рубля (Тридцать две тысячи шестьсот восемьдесят четыре) рубля 00 копеек, НДС не предусмотрен.

4.2.1. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по следующим реквизитам:

Расчетный счет 40603810174804000003

Сибирский филиал ПАО «РОСБАНК»

БИК 040407388

ИНН 7017001333

КПП 701701001

ОКТМО 69701000001

назначение платежа: «Арендная плата по договору от «___» сентября 2025 г. № ИС-_____ за период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.».

4.2.2. Первый арендный платеж производится Арендатором не позднее 25 (двадцать пятого) числа с даты заключения договора аренды за период с даты начала действия договора аренды до даты окончания текущего месяца.

Перечисление денежных средств Арендатором в счет оплаты Договора производится ежемесячно авансовым платежом не позднее 25 (двадцать пятого) числа расчетного месяца.

4.2.3. Арендная плата не включает в себя затраты Арендатора на эксплуатацию и содержание Имущества.

4.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в сторону увеличения в случае установления в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности величины арендной платы, превышающей арендную плату, установленную пунктом 4.1 договора.

4.4. Изменение размера арендной платы в соответствии с пунктом 4.6 договора осуществляется путем письменного уведомления Арендатора с даты, указанной в таком уведомлении.

4.5. В случаях, когда за Арендатором к наступившему очередному сроку внесения платежа числится задолженность по арендной плате, соблюдается следующая очередность распределения поступивших сумм: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов (начиная с наиболее ранних периодов), затем пеня по задолженности, после этого погашаются платежи по очередным наступившим срокам уплаты в текущем году. Очередность погашения задолженности устанавливается в соответствии с настоящим пунктом договора независимо от периода платежа, указанного в платежном документе.

4.6. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство по договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. За несвоевременный возврат Имущества Арендодателю Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 0,2 процента от суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата Имущества.

5.4. 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.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.6. Во всех других случаях неисполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

6.1. Каждая из Сторон подтверждает, что ни сама Сторона, ни ее руководство или работники не предлагали, не обещали, не требовали, не принимали деньги, ценные бумаги, иное имущество или услуги, связанные с заключением или исполнением настоящего договора.

6.2. Стороны обязуются в течение всего срока действия настоящего договора и после его истечения принять все разумные меры для недопущения действий, указанных в настоящем разделе, в том числе со стороны руководства или работников Сторон, третьих лиц.

6.3. Стороны обязуются соблюдать, а также обеспечивать соблюдение их руководством, работниками и третьими лицами, привлеченными к исполнению договора, настоящей оговорки, а также оказывать друг другу содействие в случае действительного или возможного нарушения ее требований.

6.4. Сторонам, их руководителям и работникам запрещается:

- передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т. д. представителям публичных органов власти, должностным лицам, лицам, которые являются близкими родственниками представителей публичных органов власти или должностных лиц, либо лицам, иным образом, связанным с государством, в целях неправомерного получения преимуществ для Сторон, их руководства, работников или третьих лиц, привлеченных к исполнению договора;

- передавать или предлагать денежные средства, ценные бумаги или иное имущество, безвозмездно выполнять работы (оказывать услуги) и т. д. работникам или руководству другой Стороны с целью обеспечить совершение ими каких-либо действий в пользу стимулирующей Стороны;

- совершать иные действия, нарушающие действующее антикоррупционное законодательство Российской Федерации.

6.5. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей оговорки, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону об этом в письменной форме. Указанная Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему договору до получения подтверждения от другой Стороны, что нарушение не произошло или не произойдет.

6.6. Подтверждение должно быть направлено не позднее 5 рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

6.7. В случае если нарушение одной из Сторон настоящей оговорки подтвердится, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении.

6.8. В отношении третьих лиц Стороны обязуются:

- проинструктировать их о неприемлемости коррупционных действий и нетерпимости участия в каком-либо коррупционном действии, связанном с исполнением договора;

- не привлекать их в качестве канала для совершения коррупционных действий;

- не осуществлять им выплат, превышающих размер соответствующего вознаграждения за оказываемые ими законные услуги.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим договором. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

7.3. Предложение об изменении или расторжении договора направляется в адрес Стороны в письменной форме и должно быть рассмотрено Стороной в срок 15 рабочих дней со дня получения предложения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с договором, являются собственностью Арендатора.
- 8.2. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Имущества являются собственностью Арендатора.
- 8.3. Стоимость неотделимых улучшений Имущества Арендатору не возмещается.
- 8.4. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров, а в случае неурегулирования разногласий – в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.
- 8.5. Юридически значимое сообщение считается доставленным Стороне в случаях если такое сообщение:
- 1) поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было вручено или адресат не ознакомился с ним;
 - 2) доставлено по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц или указанному самим адресатом в письменной форме, даже если последний не находится по такому адресу.
- 8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй – у Арендатора.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ОГАУК «Томская областная государственная филармония»

Адрес места нахождения: 634050, г. Томск пл.

Ленина, 12 а

ИНН: 7017001333 КПП: 701701001

ОГРН: 1027000904897

Банковские реквизиты:

р/с 40603810174804000003

Сибирский филиал ПАО «РОСБАНК»

БИК: 040407388

к/с 30101810000000000388

e-mail: tomsk-filarmoniya@gov70.ru

контактный тел.: 8-38-22-51-51-86

От имени Арендодателя:

Директор

_____/Н.И. Чабовская/

М.П.

Арендатор:

Адрес места нахождения: _____

ИНН: _____ КПП: _____

ОГРН: _____

Банковские реквизиты:

р/с _____

в _____

БИК: _____

к/с _____

контактный тел.: _____

e-mail: _____

От имени Арендатора:

_____/_____/_____ / _____ /

М.П.

АКТ
приема-передачи нежилого помещения

г. Томск

« ____ » _____ 2025 г.

Областное государственное автономное учреждение культуры «Томская областная государственная филармония» (далее - Арендодатель) в лице директора Чабовской Наталии Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ (далее – «Арендатор»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», с другой стороны, составили настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения (далее - Акт) по договору аренды недвижимого имущества от « ____ » _____ 2025 г. № ИС ____ (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование закрепленное на праве оперативного управления за Арендодателем недвижимое имущество (далее - Имущество):

- вид объекта – части нежилого здания, а именно:

- помещение буфета на втором этаже (помещение № 30 площадью 13,1 кв. м, № 31 площадью 5,6 кв. м и часть помещения № 36 площадью 14,8 кв. м): общей площадью 33,5 кв. м

- техническое состояние (характеристика) – нормальное, то есть имущество пригодно к немедленному использованию в соответствии с договором аренды;

- место расположения – Томская область, г. Томск, Ленина площадь, д. 12а;

- целевое назначение – организация обслуживания питанием посетителей театрально-зрелищных, культурно-просветительских, зрелищно-развлекательных мероприятий и сотрудников Областного государственного автономного учреждения культуры «Томская областная государственная филармония»;

2. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Арендодателя, один для Арендатора.

*Примечание:

При оценке технического состояния передаваемого Имущества применяется следующая градация:

Нормальное – Имущество пригодно к немедленному использованию в соответствии с договором аренды.

Удовлетворительное – Имущество имеет дефекты (указать какие), устранимые текущим ремонтом.

Неудовлетворительное – Имущество имеет дефекты, неустраняемые при текущем ремонте (указать какие), либо дефекты, устранение которых возможно только путем проведения капитального ремонта.

*Примечание:

При оценке технического состояния передаваемого Имущества применяется следующая градация:

Нормальное – Имущество пригодно к немедленному использованию в соответствии с договором аренды.

Удовлетворительное – Имущество имеет дефекты (указать какие), устранимые текущим ремонтом.

Неудовлетворительное – Имущество имеет дефекты, неустранимые при текущем ремонте (указать какие), либо дефекты, устранение которых возможно только путем проведения капитального ремонта.

Арендодатель:

**ОГАУК «Томская областная
государственная филармония»**

Адрес места нахождения: 634050, г. Томск
пл. Ленина, 12 а

ИНН: 7017001333 КПП: 701701001

ОГРН: 1027000904897

Банковские реквизиты:

р/с 40603810174804000003

Сибирский филиал ПАО «РОСБАНК»

БИК: 040407388

к/с 30101810000000000388

e-mail: tomsk-filarmoniya@gov70.ru

контактный тел.: 8-38-22-51-51-86

От имени Арендодателя:

Директор

_____/Н.И. Чабовская/
М.П.

Арендатор:

Адрес места нахождения: _____

ИНН: _____ КПП: _____

ОГРН: _____

Банковские реквизиты:

р/с _____

в _____

БИК: _____

к/с _____

контактный тел.: _____

e-mail: _____

От имени Арендатора:

_____ / _____ /

М.П.