

**Договор аренды №
помещений Ансамбля Гостиного двора**

г. Калуга

Государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия», именуемое далее «Арендодатель», в лице и. о. директора Дейлова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и, именуемое далее «Арендатор», в лице, действующего на основании, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», на основании Протокола аукциона на право заключения договора аренды от № заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Гостиного двора, 1784 года» в городе Калуге, расположенный по адресу: г. Калуга,, в следующем составе: (далее – Имущество).

Арендатор получает право на временное владение и пользование оборудованием, относящимся к Имуществу (электрические сети, тепловые сети, сети водоснабжения и водоотведения, иное оборудование), без которого нормальная эксплуатация Имущества невозможна. Арендная плата не включает в себя оплату коммунальных платежей.

Целевое назначение Имущества: предприятие общественного питания, торговля, офис.

1.2. В соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 года № 1327 «Ансамбль Гостиного двора, 1784 года» в городе Калуге отнесён к объектам культурного наследия федерального значения.

1.3. Передаваемое Имущество, является собственностью Калужской области и закреплено на праве оперативного управления за Арендодателем.

1.4. Арендодатель передает, а Арендатор принимает являющееся предметом договора Имущество по акту приёма-передачи.

2. Особые условия

2.1. Арендатор обязуется провести работы по сохранению Имущества и поддерживать его техническое состояние в соответствии с условиями настоящего договора и Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

2.2. Стоимость работ по сохранению имущества, выполненных в соответствии с законодательством в сфере сохранения объектов культурного наследия и с согласия Арендодателя, подлежит зачёту в счёт арендной платы.

3. Срок договора

Срок аренды устанавливается с **2017 г. на 15 (пятнадцать) лет.**

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий Договора.

4.1.2. Беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций

4.1.3. Осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями Договора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Предоставить Арендатору Имущество, указанное в пункте 1.1. Договора, по акту приёма - передачи.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора. Не совершать действий, препятствующих Арендатору в пользовании арендованным Имуществом.

4.2.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования Имущества и поддержании его в надлежащем состоянии.

4.2.4. Принимать необходимые меры к устранению аварий, случившихся не по вине Арендатора, приведших к ухудшению Имущества, оказывать содействие в устранении их последствий.

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. В день подписания Договора принять от Арендодателя Имущество, указанное в пункте 1.1. Договора, по акту приёма - передачи.

4.3.2. Использовать Имущество в соответствии с условиями Договора.

4.3.3. Только с письменного согласия Арендодателя осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а именно: сдавать арендуемое Имущество в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаём).

4.3.4. Своевременно осуществлять расчёты по Договору.

4.3.5. Нести расходы на содержание арендованных помещений и поддерживать их в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

4.3.6. Обеспечить сохранность Имущества, своевременно производить за свой счёт необходимый текущий ремонт.

4.3.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя и государственного органа Калужской области по охране объектов культурного наследия (далее – Госорган), для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую информацию, относящуюся к проверке.

4.3.8. Не размещать на фасадах, крыше арендованного Имущества рекламу без предварительного письменного согласия Арендодателя и Госоргана.

4.3.9. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, типа деятельности или реорганизации письменно уведомить в трехдневный срок Арендодателя о данных изменениях с предоставлением копий подтверждающих документов.

4.3.10. Оплачивать расходы, связанные с содержанием Имущества (электроэнергия, теплоэнергия, водоснабжение и водоотведение, вывоз мусора, очистка крыш от снега и наледи, иное), заключив договоры с соответствующими организациями.

4.3.11. Предоставить копии договоров, указанных в пункте 4.3.11. Арендодателю в случае такого требования.

4.3.12. Оформить не позднее 30 рабочих дней с момента подписания Договора акт технического состояния Имущества с Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области.

4.3.13. После прекращения действия Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшей эксплуатации, при этом неотделимые улучшения, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя, Госоргана, ему не возвращаются.

5. Платежи и расчёты по договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет рублей (четыреста двадцать семь тысяч девятьсот тринадцать рублей 88 копеек), в том числе НДС рублей.

Арендатор обязуется доплатить за первый месяц арендной платы к задатку рублей (двести восемьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто девять рублей 48 копеек), в том числе НДС рублей.

5.2. Арендатор обязуется оплачивать арендную плату за фактический срок использования Имущества.

5.3. До 10 числа каждого месяца Арендатор перечисляет арендную плату за текущий месяц и НДС Арендодателю.

Реквизиты для перечисления арендной платы и НДС:

ИНН 4027008050/ КПП 402701001. Получатель: Министерство финансов Калужской области (ГАУК КО «Центр Наследия» 30733А88780). Р/с 40601810100003000002 Банк ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА Г. КАЛУГА БИК 042908001 КБК 0000000000000000120».

В назначении платежа следует указывать: «ДК П 000 000 Арендная плата по договору аренды № 99 помещений Ансамбля Гостиного двора от 13.03.2017 за _____месяц».

5.4. В месячный срок после письменного обращения Арендодателя об изменении порядка расчёта арендной платы рассмотреть и подписать новый порядок расчёта арендной платы, оформленный дополнительным соглашением к Договору.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 5.3., Арендатор обязан перечислить на счёт Арендодателя пени в размере 0,01 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Охранное обязательство Арендатора

7.1. Арендатор обязуется оформить охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом.

7.2. Арендодателем разъяснены Арендатору требования Федерального закона об обязанности лица, к которому переходит имущественное право на указанные объекты или земельные участки, выполнять установленные Федеральным законом требования в отношении объекта культурного наследия по его сохранению, в том числе указанные в подписанном Сторонами акте технического состояния Имущества и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории.

7.3. Арендатор обязуется выполнять требования Федерального закона при использовании и проведении работ по сохранению помещений, переданных по Договору. Выполнять условия, предусмотренные охранным обязательством, не производить работы по сохранению Имущества без предварительного письменного разрешения Госоргана и Арендодателя.

7.4. Не производить работ, изменяющих архитектурный облик, декор фасада и интерьера Имущества, а также ремонт газона, зеленых насаждений, малых архитектурных форм, ограждения и других элементов обустройства на территории Имущества без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Госоргана.

7.5. Не допускать использования территории земельного участка, относящегося к Имуществу, под новое строительство и другие хозяйственные нужды без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Госоргана.

7.6. Немедленно извещать Арендодателя и Госорган о всяком ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Имуществу.

8. Порядок изменения, досрочного прекращения, расторжения Договора

8.1. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе, если Арендатор:

8.2.1. Пользуется Имущством с существенным нарушением условий договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями;

8.2.2. Существенно ухудшает Имущество;

8.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

8.2.4. Не производит ремонта Имущества в сроки, установленные актом технического состояния Имущества и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории.

8.3. Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора. Датой прекращения Договора считается дата подписания акта приёма-передачи.

8.4. На основании статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) Арендодатель имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310 ГК РФ) путём уведомления Арендатора об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично договор считается расторгнутым или измененным.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из Договора, разрешаются путём переговоров.

9.2. В случаях, предусмотренных законодательством, применяется досудебный порядок разрешения споров.

9.3. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров или в досудебном порядке, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Калужской области.

10. Действие непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

10.2. При наступлении указанных в пункте 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

11. Прочие условия

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в течение двух месяцев с даты его заключения, с отнесением всех расходов на Арендатора.

11.2. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

12. Адреса и банковские реквизиты сторон

12.1. **Арендодатель:** государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия».

Адрес: 248003 г. Калуга, ул. Тульская, дом 78-А. Тел. 8 (4842) 54-51-91, 54-51-93. ИНН 4027008050/КПП 402701001. Р/с 40601810100003000002 Банк ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА Г. КАЛУГА БИК 042908001 КБК 000000000000000000120 Получатель: Министерство финансов Калужской области (ГАУК КО «Центр Наследия» 30733А88780).

12.2. **Арендатор:** общество с ограниченной ответственностью «Фишер».

Адрес: 248030, г. Калуга, ул. Труда, дом 33. Тел. 4842-22-50-38. ИНН 4028004468/КПП 402801001/ОГРН 1104028001670. Р/с 40702810800010002070 в филиале АКБ «Фора-банк (АО) в г. Калуга г. Калуга БИК 042908770, к/с 30101810000000000770.

13. Приложение:

Акт приёма-передачи на 1 листе.

14. Подписи Сторон:

От Арендодателя:

И. о. директора ГАУК КО «Центр Наследия»

_____ Д.А. Дейлов
М.П.

От Арендатора:

М.П.