

ДОГОВОР № _____
аренды нежилых помещений (здания, сооружения)

г. Москва

«____» _____ 2025 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный Кремлевский Дворец» Управления делами Президента Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения (здания, сооружения) г. Москва, Кремлевская наб., д. 1, цокольный этаж, помещение I, часть комнаты № 11, именуемые в дальнейшем Объект аренды, именуемые в дальнейшем Объект аренды, без права выкупа и передачи в субаренду.¹

Основанием для заключения Договора является согласие Управления делами Президента Российской Федерации _____ г. № _____, п.3.5, ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».²

1.2. Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта аренды составляет 100,04 кв. м.

1.3. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в технической документации БТИ (поэтажный план и экспликация).

Копия технической (кадастровой) документации (приложение № 1) является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Указанный в п. 1.1 Договора Объект аренды является объектом федеральной собственности (запись в ЕГРП о регистрации права собственности Российской Федерации от 28.09.2005 г. № 77-77-13/006/2005-789) и закреплен за Арендодателем на праве оперативного управления (запись в ЕГРН о регистрации права оперативного управления от 19.01.2004г. № 77-01/31-1025/2003-839)

От имени Российской Федерации права собственника в отношении Объекта аренды осуществляет Управление делами Президента Российской Федерации.

¹ Условие о невозможности выкупа и передачи в субаренду указывается в случае заключения договора Организацией культуры в соответствии с п. 3.5 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

² Информация о договоре указывается в случае заключения договора в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

1.5. Здание, расположенное по указанному в п. 1.1 адресу, является особо ценным объектом национального наследия России Указ Президента РСФСР «Об особо ценных объектах национального наследия России» от 18 декабря 1991 года №294, в ред. Указа Президента РФ от 12.04.1996 №534, с изм., внесенными Указами Президента РФ от 27.03.1992г, №313, от 05.06.1992г., №558.

1.6. Цель использования Объекта аренды - розничная торговля (сувенирная, издательская и аудиовизуальная продукция).

Технические характеристики Объекта аренды указываются Сторонами в акте приема-передачи и являются достаточными для целей его использования.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. осуществлять контроль за исполнением условий Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ в Объект аренды с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и действующего законодательства.

2.1.2. ограничить доступ Арендатора (сотрудников Арендатора) в Объект аренды в случае нарушения условий Договора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. своевременно передать Арендатору Объект аренды в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в акте приема-передачи.

Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта аренды, которые были заранее известны Арендатору, либо должны были быть им обнаружены во время осмотра и проверки исправности инженерных систем при передаче Объекта аренды по акту приема-передачи.

Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Объектом аренды в течение всего срока действия Договора при надлежащем выполнении Арендатором условий Договора.³

2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. с согласия Арендодателя установить на фасаде здания вывеску со своим наименованием.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. своевременно принять от Арендодателя Объект аренды по акту приема-передачи;

2.4.2. выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1-3 ст. 47.3 и ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;⁴

2.4.3. использовать Объект аренды в соответствии с целевым назначением, определенным п. 1.6 Договора;

2.4.4. производить за свой счет текущий ремонт Объекта аренды;

³ В случае заключения договора в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» - абзацы 1 и 2 исключаются, абзац 3 – включается в текст договора

⁴ В случае заключения договора аренды в отношении объекта культурного наследия / выявленного объекта культурного наследия

2.4.5. своевременно и в полном объеме производить расчеты по арендной плате и иным платежам в соответствии с условиями, указанными в разделе 3 Договора, в течение всего периода пользования Объектом аренды;

2.4.6. застраховать 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) или повреждения объекта недвижимости, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора (страхование имущества).⁵

Компенсировать Арендодателю расходы по страхованию Объекта аренды пропорционально занимаемым площадям;⁶

2.4.7. предоставлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом;

2.4.8. содержать Объект аренды, его инженерные коммуникации и оборудование в исправном состоянии в соответствии с правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе с санитарными нормами, правилами пожарной безопасности и иными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации, а также внутренними нормативными документами Арендодателя;⁷

2.4.9. немедленно уведомлять Арендодателя обо всех обнаруженных в Объекте аренды дефектах, неисправностях и авариях, в том числе инженерных систем;

2.4.10. в случае возникновения аварий внутренних инженерных систем по вине Арендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет, либо возместить расходы Арендодателя на устранение данных аварий и их последствий;

2.4.11. не производить перепланировок и переоборудования, а также капитальный ремонт Объекта аренды без письменного разрешения Арендодателя. В случае проведения Арендатором согласованных с Арендодателем перепланировок и переоборудования компенсировать Арендодателю затраты на внесение соответствующих изменений в техническую документацию и правоустанавливающие документы;

2.4.12. обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Объект аренды для контроля за его целевым использованием и соблюдением обязательств Арендатором;

2.4.13. получить предварительное письменное согласие Арендодателя имущества на заключение Арендатором договоров и сделок, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных

⁵ В случае необходимости – может быть указан срок, в течение которого должны быть заключены договоры страхования

⁶ Абзац включается в случае заключения договора страхования Арендодателем

⁷ В случае необходимости, Арендодатель вправе более детально описать обязанности Арендатора по содержанию объекта аренды в соответствии с действующим законодательством, в том числе с Федеральными законами «Об охране окружающей среды», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» путем добавления соответствующего пункта в текст договора

Арендатору по Договору имущественных прав, в том числе сдачу Арендатором Объекта аренды или его части в субаренду (поднаем)⁸;

2.4.14. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) ⁹ месяца о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и в случае досрочного расторжения Договора;

2.4.15. по истечении срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить и возвратить Арендодателю Объект аренды по акту приема-передачи. При этом произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта аренды, в том числе элементы переоборудования и перепланировки, подлежат безвозмездной передаче Арендодателю.

Техническое состояние Объекта аренды на момент его возврата Арендодателю по акту приема-передачи должно быть не хуже технического состояния данного имущества на момент передачи Арендатору с учетом нормального износа.

При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту аренды, а также обязательства Арендатора по его возмещению;

2.4.16. После заключения Договора заключить договор(ы) на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг на весь срок действия Договора.

Компенсировать Арендодателю расходы по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам, связанным с содержанием Объекта аренды.¹⁰

2.4.17. Возместить Арендодателю в полном объеме все убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации если Объект аренды или его часть по вине Арендатора разрушены, повреждены или приведены иным способом в негодное для эксплуатации состояние, в том числе в случае полного уничтожения Объекта аренды.

3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. Размер арендной платы за Объект аренды устанавливается на основании отчета об оценке ООО «НЭКО» № ____ от __.__.2025г.

3.2. Размер годовой арендной платы за 1 (один) кв. м площади Объекта аренды без учета НДС составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Размер ежемесячной арендной платы без учета НДС _____ (_____) рублей __ копеек.

Размер ежемесячной арендной платы с учетом НДС составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Размер арендной платы за весь срок действия договора без учета НДС составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

⁸ Данный пункт исключается при заключении Организацией культуры договора аренды в соответствии с п. 3.5 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

⁹ Рекомендуемый срок – не более 3 (трех) месяцев

¹⁰ Абзац включается в случае заключения договора на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг Арендодателем

Размер арендной платы за весь срок действия договора с учетом НДС составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Размер НДС определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В арендную плату не включены:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект, или соответствующей долей земельного участка;
- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование местами общего пользования;
- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

3.3. В случае изменения налогового законодательства Российской Федерации в части НДС, размер ежемесячной и годовой арендной платы за пользование Объектом аренды (без НДС) остается неизменным.

3.4. Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи в соответствии с п. 4.3 Договора.

Начисление арендной платы производится с даты окончания договора аренды от 01.09.2022г. № 111 в размере, указанном в п. 3.2 Договора.¹¹

3.5. Изменение реквизитов Сторон (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) не является основанием для внесения изменений в Договор. Об изменении реквизитов Стороны информируют друг друга путем направления соответствующего уведомления.

3.6. Арендная плата с учетом НДС вносится Арендатором ежемесячно, до 10 (десятого)¹² числа оплачиваемого месяца без выставления счета Арендодателем путем перечисления денежных средств на счет, указанный Арендодателем в Договоре.

Арендодатель в соответствии с действующим законодательством предоставляет Арендатору счет-фактуру с использованием любых доступных средств связи либо вручением под роспись.¹³

Платеж за первый (последний) месяц аренды по Договору производится Арендатором в течение 10 (рабочих) дней со дня заключения Договора пропорционально сроку аренды в этом месяце¹⁴.

Моментом исполнения обязательства Арендатора по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Реквизиты для зачисления арендной платы:

¹¹ Абзац включается вместо первого абзаца - в случае заключения договора аренды по ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Условия по начислению арендной платы указываются в соответствии с п. 4.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73.

¹² Указывается вид и срок оплаты арендной платы

¹³ Абзац включается на усмотрение Арендодателя

¹⁴ Абзац включается на усмотрение Арендодателя

Получатель – УФК по г. Москве (ФГБУК «ГКД», л/сч. 20736X06470): ИНН 7704060880, КПП 770401001, счет № 03214643000000017300 в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва, БИК ТОФК с 01.01.2021 004525988.

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, а также назначение платежа и период оплаты.

3.7. Расходы Арендатора на проведение перепланировки, переоборудования, текущего и капитального ремонта Объекта аренды не подлежат зачету в счет арендной платы.

3.8. Кроме арендной платы Арендатор обязуется перечислить на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора авансовый (обеспечительный) платеж в размере 10%(десять) от¹⁵ арендной платы либо предоставить Арендодателю безотзывную банковскую гарантию.¹⁶

3.9 Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель имеет право в одностороннем порядке удержать авансовый (обеспечительный) платеж в счет задолженности по арендной плате, штрафов и пеней, а также для возмещения убытков, возникших у Арендодателя по вине Арендатора, с последующим уведомлением Арендатора о причинах данного удержания.

3.10. В случае если Арендодатель производит удержание из суммы авансового (обеспечительного) платежа, Арендатор обязан в течение 5_ (пяти)¹⁷ календарных дней с момента предъявления требования Арендодателя перечислить Арендодателю денежные средства в размере, необходимом для восстановления первоначального размера авансового (обеспечительного) платежа.

3.11. В случае увеличения арендной платы Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения привести сумму авансового (обеспечительного) платежа в соответствие с новым размером арендной платы.¹⁸

3.12. Размер арендной платы, порядок её оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором по истечении одного месяца с даты направления Арендодателем соответствующего уведомления.

Уведомление может быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении или иным способом, позволяющим идентифицировать отправителя, получателя и дату направления.¹⁹

4. Порядок передачи Объекта аренды и срок действия Договора

4.1. Договор действует с «01» сентября 2025 года по «31» августа 2026 года.

4.2. Передача Объекта аренды Арендатору и его возврат Арендодателю оформляется подписанными Сторонами соответствующими актами приема-передачи.

¹⁵ Указывается размер авансового (обеспечительного) платежа

¹⁶ Вариант обеспечительных мер указывается на усмотрение Арендодателя

¹⁷ Указывается срок восстановления первоначального размера авансового (обеспечительного) платежа

¹⁸ Пункт включается в случае заключения Договора на срок более одного года

¹⁹ Пункт включается в случае заключения Договора на срок более одного года

4.3. Объект аренды передается Арендатору в течение 10 (десяти)²⁰ календарных дней с момента подписания Договора по акту приема-передачи.

Моментом передачи Объекта аренды является дата подписания Сторонами акта приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателем и Арендатором Объект аренды считается переданным, а обязательства по платежам возникшими.

4.4. Договор считается заключенным с даты подписания Договора

4.5. Арендодатель вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору и расторгнуть Договор досрочно в одностороннем (внесудебном) порядке путем направления Арендатору соответствующего уведомления о расторжении Договора в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора, в том числе:

4.5.1. отказа от подписания акта приема-передачи Объекта аренды;

4.5.2. невнесения в полном объеме арендной платы за 2 (два)²¹ периода оплаты аренды в срок, предусмотренный Договором;

4.5.3. использования Объекта аренды не в соответствии с целевым назначением, определенном в п. 1.6 Договора;

4.5.4. передачи Объекта аренды полностью либо частично иным лицам, в том числе в субаренду без получения предварительного согласия Арендодателя²²;

4.5.5. переоборудования, перепланировки, капитального ремонта Объекта аренды или его части без письменного согласования с Арендодателем;

4.5.6. неоднократного нарушения Арендатором принятых на себя обязательств по Договору, в том числе по страхованию Объекта аренды в соответствии с п. 2.2.6 Договора, а также при наличии других оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором;

4.5.7. неисполнения Арендатором обязательств по перечислению авансового (обеспечительного) платежа, предусмотренного п. 3.8 Договора, либо по восстановлению размера авансового (обеспечительного) платежа в соответствии с п. 3.10 Договора с момента получения требования Арендодателя.

4.6. При расторжении Арендодателем Договора в одностороннем порядке Арендатору направляется уведомление. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении. При этом Арендатор обязан не позднее указанной в уведомлении даты возвратить Объект аренды в порядке, установленном п. 2.4.15 Договора.

4.7. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

4.8. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в судебном порядке, а также в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором.

²⁰ Рекомендуемый срок – не более 10 дней

²¹ Рекомендуемый срок – два и более раза

²² При заключении договора аренды Организацией культуры слова «без получения предварительного согласия Арендодателя» исключаются

4.9. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности по исполнению условий Договора и от ответственности за его нарушение.

4.10. Все изменения в условия Договора вносятся по согласованию сторон за исключением изменения размера арендной платы, предусмотренного п. 3.12 Договора.

При этом, условия Договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия Договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

4.11. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

5.1. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств по Договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как стихийные бедствия или военные действия, непосредственно влияющих на выполнение обязательств по Договору.

5.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по Договору, должна немедленно уведомить другую Сторону в письменном виде о препятствии, связанном с действием обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 (десяти) дней после их начала.

6. Санкции и ответственность Сторон

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные Договором сроки пени начисляются за каждый день просрочки исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства, и устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных договором и фактически исполненных Арендатором, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пеней.

6.2. Уплата пеней и штрафов, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения принятых на себя обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения Арендодателю причиненных им убытков.

6.3. При освобождении Арендатором Объекта аренды по окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся в арендуемом Объекте

аренды, до полной оплаты Арендатором всей имеющейся суммы задолженности по арендной плате.

6.4. В случае установления факта нецелевого использования Арендатором Объекта аренды, осуществления его переоборудования или перепланировки Арендатором, передачи (в целом или в части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 133 850 (Сто тридцать три тысячи восемьсот пятьдесят три) рубля 50 копеек²³ ежемесячной арендной платы.

6.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.6. Арендатор возмещает убытки, если они возникли вследствие его виновных действий или бездействия.

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

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с Договором, его толкованием или исполнением, или относительно прав и обязанностей Сторон разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

7.3. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения претензии.

7.4. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 7.3 Договора, спор передается в суд по месту нахождения Объекта аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.²⁴

8. Заключительные положения

8.1. Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

8.2. Договор составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. По всем вопросам, не урегулированным положениями Договора, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

8.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

²³ Указывается размер штрафа – по усмотрению Арендодателя

²⁴ В случае необходимости подсудность определяется по выбору Арендодателя

8.5. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

8.6. Договор, включая все указанные в нем приложения, составлен в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Экземпляры хранятся по одному у каждой из Сторон, третий экземпляр хранится в Главном управлении федерального имущества Управления делами Президента Российской Федерации.

9. Приложения к Договору

1. Копия технической документации (приложение № 1).
2. Акт приема-передачи. (приложение №2)

10. Реквизиты и подписи Сторон

**Федеральное государственное
бюджетное учреждение культуры
«Государственный Кремлевский
Дворец» Управления делами
Президента Российской Федерации**

Адрес: 119019,
г. Москва, наб. Кремлевская, д.1
тел.: 8(495) 620-77-77 доб. 77-783
эл. почта: gkd-zakupki@mail.ru
ИНН 7704060880
КПП 770401001
ОГРН 1027700578740
ОКПО 05841282
Получатель: УФК по г. Москве
(ФГБУК «ГКД», л/сч. 20736X06470)
Номер казначейского счета:
032146430000000017300
Единый казначейский счет:
40102810545370000003
БИК ТОФК с 01.01.2021 004525988
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по
г. Москве г. Москва

Адрес:
Тел.
ИНН
КПП
ОГРН
ОКПО
р/с
в
БИК
к/с

Арендодатель

Арендатор
