**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**

**ЗАКРЕПЛЕННОГО ЗА КРАЕВЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГОУПРАВЛЕНИЯ И РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

**г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 34**

г. Хабаровск " " 2022

Краевое государственное автономное учреждение культуры "Краевое научно-образовательное творческое объединение культуры" (КГАУК "КНОТОК"), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице исполняющего обязанности генерального директора Абазовской Татьяны Павловны, действующего на основании приказа министерства культуры Хабаровского края № 45/01-16 от 25.02.2021 и Устава, с одной стороны,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые "Стороны",

с согласия министерства имущества Хабаровского края, именуемого в дальнейшем "Собственник", в лице министра имущества Хабаровского края Матвеева Никиты Сергеевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Хабаровского края от 09.02.2022 № 41-рк, Положения о министерстве имущества края, утвержденного постановлением Правительства Хабаровского края от 04.12.2018 № 441-пр,

заключили на основании п. 2 ч. 3, п. 1 ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", отчета об оценке от 16.02.2022 № 5628/Х, по результатам заседания комиссии по предоставлению права на заключение договора аренды государственного имущества, закрепленного за КГАУК "КНОТОК" на праве оперативного управления (протокол от \_\_\_ № \_\_\_), объявленного информационным сообщением о наличии имущества для предоставления в аренду, опубликованным на официальном сайте учреждения (<https://knotok.ru>) от \_\_\_\_\_\_\_\_, настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество: помещения № 12, 31, общей площадью 28,9 кв. м, балансовой стоимостью 146923,87 (сто сорок шесть тысяч девятьсот двадцать три) рубля 87 копеек (далее – помещения, имущество), являющееся государственной собственностью Хабаровского края и расположенное на первом этаже в нежилом здании кинотеатра с кадастровым номером 27:23:0030309:71 по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 34, для организации общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организаций культуры.

1.2. Состав передаваемого в аренду имущества определяется в [акте](#p510) приема-передачи (Приложение № 1), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, в котором определяется фактическое состояние передаваемых помещений.

1.3. Срок аренды устанавливается на 3 года с даты подписания Договора.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.5. Сданные в аренду помещения свободны от прав третьих лиц.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата по настоящему Договору за указанные в [п. 1.1](#p331) помещения определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Хабаровского края от 23.11.2015 № 405-пр "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Хабаровского края", и согласно расчету (Приложение № 2) при подписании настоящего Договора составляет 57 876,01 (пятьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей 01 копейка в месяц, с учетом НДС.

2.2. Оплата аренды производится за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца.

2.3. Арендная плата по настоящему Договору подлежит перечислению Арендатором платежным поручением на счет, указанный [п. 7.1](#p458) настоящего Договора.

2.4. За нарушение Арендатором срока внесения арендной платы, установленного Договором, за каждый календарный день просрочки начисляются пени в размере 0,03 % от суммы задолженности. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в [п. 2.3](#p350) настоящего Договора.

2.5. Оплата за эксплуатационные, коммунальные, административные и хозяйственные услуги не включается в установленный пунктом 2.1 настоящего Договора размер арендной платы. Оплата за указанные услуги осуществляется Арендатором в соответствии с условиями договора, заключенного в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

2.6. Размер арендной платы подлежит перерасчету Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке, без уведомления Арендатора, в случае централизованного изменения цен, тарифов, рыночной стоимости, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендуемых помещений) и в других случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и настоящим Договором, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы. В этом случае внесение соответствующих изменений в Договор не требуется.

Арендатор обязан принять новый размер арендной платы к оплате.

2.7. Перерасчет арендной платы осуществляется с месяца, в котором возникли основания для перерасчета, и является обязательным для оплаты Арендатором.

2.8. Прекращение начисления арендной платы независимо от даты прекращения (расторжения) Договора осуществляется со дня передачи Арендатором помещений Арендодателю на основании акта приема-передачи.

2.9. Способом обеспечения исполнения обязательства Арендатора по оплате арендной платы согласно [ч. 1 ст. 329](https://login.consultant.ru/link/?rnd=83A201BA782109A806933FE5E15652C5&req=doc&base=RZB&n=312579&dst=101614&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100172&REFDOC=85195&REFBASE=RLAW011&stat=refcode%3D16876%3Bdstident%3D101614%3Bindex%3D359&date=08.07.2019) Гражданского кодекса Российской Федерации является обеспечительный платеж или банковская гарантия.

2.9.1. Арендатор обязан в течение трех рабочих дней с момента заключения настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в [п. 7.1](#p458), денежную сумму, являющуюся обеспечительным платежом, равным четырехкратному размеру ежемесячной арендной платы, установленной [п. 2.1](#p348) Договора. Назначение платежа указать как "Обеспечительный платеж по договору аренды недвижимого имущества (номер, дата договора)", или в течение пяти рабочих дней со дня подписания Договора со стороны Арендодателя предоставить безотзывную банковскую гарантию, выданную на срок действия заключаемого Договора аренды на сумму, равную не менее четырехкратного размера ежемесячной арендной платы, установленной [п. 2.1](#p348) Договора.

2.9.2. Арендодатель вправе в случае неисполнения Арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленного настоящим Договором, осуществить удержание из суммы обеспечительного платежа в размере, равном задолженности по арендной плате, или предъявить требование об уплате денежной суммы по банковской гарантии к банку, иному кредитному учреждению или страховой организации, выдавшей банковскую гарантию.

2.9.3. Арендатор в случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате, установленного Договором, обязан в течение пяти рабочих дней с первого дня просрочки оплаты арендной платы перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в [п. 7.1](#p458), денежную сумму, являющуюся обеспечительным платежом, равным (однократному или более) размеру ежемесячной арендной платы, установленной [п. 2.1](#p348) Договора. Назначение платежа указать как "Обеспечительный платеж по договору аренды недвижимого имущества (номер, дата договора)".

Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендодателю в каждом случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного [п. 2.2](#p349) Договора. Внесение обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от выполнения обязанности по оплате ежемесячного платежа по арендной плате.

2.9.4. В случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате при наличии банковской гарантии Арендатор обязан в течение пяти рабочих дней предоставить новую банковскую гарантию, если иное не предусмотрено условиями ранее выданной банковской гарантии.

2.9.5. Обеспечительный платеж возвращается при надлежащем исполнении Арендатором условий Договора в случае:

а) прекращения Договора в связи с истечением его срока;

б) досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон;

в) досрочного расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке по решению Арендодателя.

Арендодатель возвращает Арендатору сумму внесенного обеспечительного платежа путем перечисления в течение пяти рабочих дней на расчетный счет Арендатора с даты расторжения Договора.

2.10. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений помещений возмещению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.2. На беспрепятственный доступ в арендуемые помещения с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением первоначального состояния помещений в результате осуществления Арендатором эксплуатации и хозяйственной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в [п. 1.1](#p331), по акту приема-передачи.

3.2.2. Не менее чем за месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения помещений в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (части здания или отдельных помещений) на капитальный ремонт или реконструкцию в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о сносе здания по градостроительным причинам (основаниям).

3.2.3. Производить перерасчет арендной платы.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять способы обеспечения исполнения обязательства по оплате арендной платы, предусмотренные [п. 2.9](#p359) Договора.

3.3.2. Обращаться к Арендодателю за получением информации об изменении базовой ставки арендной платы в случаях, предусмотренных [пунктом 2.6](#p355) настоящего Договора.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

3.4.2. Использовать помещения исключительно по назначению, указанному в [п. 1.1](#p331) настоящего Договора.

3.4.3. Не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора принять  
от Арендодателя помещения, указанные в [п. 1.1](#p331), по акту приема-передачи.

3.4.4. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендодателем договор о порядке и условиях предоставления оплаты эксплуатационных, коммунальных, административных и хозяйственных услуг. В случае наличия других правообладателей помещений в здании на основании заключенного соглашения (договора) определить порядок пользования местами общего пользования в здании и несения расходов по содержанию и эксплуатации мест общего пользования на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

3.4.5. В срок и в полном объеме вносить арендную плату на условиях, установленных настоящим Договором.

3.4.6. Ежеквартально проводить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате и иным платежам, установленных настоящим Договором.

3.4.7. За свой счет обеспечивать надлежащую эксплуатацию и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети в пределах арендуемых площадей и их сохранность.

3.4.8. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора в отношении арендуемого объекта, а также иные нормы отраслевого законодательства, действующего в сфере деятельности Арендатора.

3.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и юридическое лицо, предоставляющее эксплуатационно-коммунальные и хозяйственные услуги, о наличии повреждений, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

3.4.10. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и инженерных коммуникаций, перепланировок, переустройства и переоборудования арендуемых помещений без предварительного письменного согласия Арендодателя и Собственника.

В случае обнаружения самовольной перепланировки, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переустройства и переоборудования сетей, искажающих первоначальное состояние арендуемых помещений, таковые должны быть устранены Арендатором за свой счет, а помещения приведены в первоначальное состояние в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Собственника.

3.4.11. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным согласованием Арендодателя и Собственника, а также принимать долевое участие (пропорционально занимаемым площадям) в текущем и капитальном ремонте здания, в том числе его фасада, инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству прилегающей к зданию территории, проводимых Арендодателем.

3.4.12. Проведение Арендатором капитального ремонта (реконструкции) помещений осуществляется с письменного согласия Арендодателя и Собственника с соблюдением норм градостроительного, земельного законодательства, строительных норм и правил, норм противопожарной безопасности.

Стороны заключают к Договору дополнительное соглашение о порядке проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) помещений, сроках выполнения работ, об ответственности сторон, об условиях возмещения произведенных неотделимых улучшений арендованного имущества.

Для получения письменного согласия Арендатор обязан предоставить Арендодателю и Собственнику проектно-сметную документацию, документы, являющиеся основанием для проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) помещений в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, с указанием сроков проведения данных работ.

После окончания работ по капитальному ремонту (реконструкции) помещений Арендатор обязан изготовить новый кадастровый (технический) паспорт на помещения, а также осуществить государственную регистрацию изменений площадей арендуемых помещений в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить Арендодателю и Собственнику кадастровый (технический) паспорт помещений, выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Расходы по изготовлению кадастрового (технического паспорта) помещений, по государственной регистрации внесений изменений в Единый государственный реестр недвижимости возлагаются на Арендатора.

3.4.13. Не передавать свои права по настоящему Договору третьим лицам.

3.4.14. Обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника, представителям контрольно-надзорных органов возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения.

3.4.15. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

3.4.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении.

3.4.17. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении не позднее чем в пятидневный срок освободить занимаемые помещения и передать их по акту приема-передачи Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа, со всеми произведенными в арендуемых помещениях неотделимыми улучшениями, составляющими принадлежность помещений и неотделимыми без вреда для имущества.

В случае освобождения Арендатором помещений без надлежащего оформления соглашения о расторжении Договора и сдачи помещений по акту приема-передачи Арендодатель в одностороннем порядке оформляет акт приема помещений.

В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемой площади Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Собственника в 10-дневный срок со дня освобождения Арендатором помещений.

3.4.18. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (части здания или отдельных помещений) на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

3.4.19. Без согласия Арендодателя и Собственника не размещать рекламу на наружной части здания и арендуемых помещений. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать рекламу на здании (помещении) без согласования с Арендатором.

3.4.20. Не сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество 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 и иным образом распоряжаться арендованным имуществом.

3.4.21. В течение 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора застраховать в пользу Собственника (выгодоприобретатель) арендуемое имущество за свой счет на весь срок аренды от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этих помещений по их прямому назначению или ухудшению их состояния, предусмотренного настоящим Договором.

3.4.22. Нести риск случайной гибели имущества.

3.4.23. При возврате арендуемых помещений в связи с прекращением настоящего Договора или при его досрочном расторжении до подписания акта приема-передачи арендуемых помещений пройти у Арендодателя сверку расчетов по арендной плате и иным платежам по настоящему Договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора он обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

4.2. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора становятся непригодными для дальнейшего использования ранее истечения полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор перечисляет на счет Арендодателя недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

4.3. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора оценивается хуже первоначального состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. За неисполнение Арендатором положений [пунктов 3.4.3](#p390), [3.4.17](#p410) Договора, в случае нарушения установленных сроков по принятию или возврату арендуемых помещений он обязан внести арендную плату и плату за эксплуатационно-коммунальные услуги за все время просрочки на счет получателя соответствующего платежа. Арендодатель вправе требовать от Арендатора также возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В случае, указанном в [пункте 3.4.17](#p410) Договора, Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% от ежемесячного размера арендной платы за каждый календарный день просрочки.

4.5. При невыполнении условий [п. 3.4.21](#p416) и в случае наступления событий, повлекших ухудшение состояния имущества или невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает Арендодателю всю сумму причиненных убытков.

4.6. В случае нецелевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду или на иных условиях в пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя и Собственника Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права на расторжение Договора в установленном законом или Договором порядке.

4.7. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения своих договорных обязательств или устранения нарушений условий по Договору, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков.

4.8. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор аренды досрочно расторгается в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с [п. 1, 2 ст. 450](https://login.consultant.ru/link/?rnd=83A201BA782109A806933FE5E15652C5&req=doc&base=RZB&n=312579&dst=102132&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100241&REFDOC=85195&REFBASE=RLAW011&stat=refcode%3D16876%3Bdstident%3D102132%3Bindex%3D434&date=08.07.2019).1 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

5.1.1. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более чем на 30 дней или допустил более двух раз подряд в течение года просрочку оплаты арендной платы независимо от величины просрочки.

5.1.2. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного [пунктом 2.9](#p359) Договора.

5.1.3. При использовании имущества (в целом или в его части) не в соответствии с целевым назначением, определенным в [п. 1.1](#p331) настоящего Договора.

5.1.4. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий или при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных [пунктами 3.4.3](#p390), [3.4.4](#p391), [3.4.8](#p396), [3.4.9](#p397), [3.4.10](#p398), [3.4.12](#p401), [3.4.13](#p406), [3.4.17](#p410), [3.4.19](#p414), [3.4.20](#p415), [3.4.21](#p416) настоящего Договора.

5.1.5. Если Арендатор не производит текущего и капитального ремонта помещений.

5.1.6. В связи с необходимостью размещения государственных органов власти, государственных предприятий и учреждений или принятия Арендодателем или Собственником решения, предусматривающего иной порядок распоряжения помещениями.

5.1.7. В случае аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.2. О расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента уведомления Стороны, а Арендатор обязан освободить занимаемые помещения.

5.3. Расторжение Договора до истечения его срока возможно по обоюдному согласию Сторон.

5.4. Договор аренды прекращается с истечением его срока.

5.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и пени, уплаты штрафов и иных платежей по Договору, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков.

5.6. В случае расторжения Договора по основаниям, установленным настоящим Договором, убытки, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещается.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон Договора Сторона обязана письменно в десятидневный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

6.2. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Арендатор обязуется в месячный срок со дня подписания Арендодателем настоящего Договора осуществить его государственную регистрацию в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить Арендодателю и Собственнику зарегистрированный экземпляр Договора и выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

6.3. Споры, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Хабаровского края.

6.4. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах (по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр – для Собственника), имеющих одинаковую юридическую силу. В случае, если срок Договора составляет год и более, составляется дополнительный экземпляр Договора для регистрирующего органа.

7. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

7.1. Арендодатель: Краевое государственное автономное учреждение культуры «Краевое научно-образовательное творческое объединение культуры»,

680000, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, д. 69а.

УФК по Хабаровскому краю (КГАУК «КНОТОК», Л/с 30226U69940)

Отделение Хабаровск Банка России//УФК по Хабаровскому краю г. Хабаровск.

Номер счета 03224643080000002200

Корреспондентский счет: 40102810845370000014.

БИК банка: 010813050

7.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.3. Собственник: Министерство имущества Хабаровского края

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Запарина, д. 76

К Договору прилагаются:

1. [Акт](#p510) приема-передачи (Приложение № 1).

2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).

3. План используемых помещений (Приложение № 3).

Подписи Сторон:

ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ: ОТ АРЕНДАТОРА:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Т.П. Абазовская) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

м.п. м.п.

СОБСТВЕННИК

Министерство имущества Хабаровского края:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

подпись Ф.И.О.

м.п.

СОГЛАСОВАНО

Министерство культуры Хабаровского края

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ю.И. Ермошкин)

подпись Ф.И.О.

м.п.

Приложение № 1

к Договору от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ о передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления

**А К Т**

**приема-передачи здания, сооружения (части здания, помещения)**

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_ г. г. Хабаровск

Настоящий акт составлен о том, что **Краевое государственное автономное учреждение культуры «Краевое научно-образовательное творческое объединение культуры»** передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование Арендатора) принял(о) в аренду с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. помещения, здание, сооружение (часть здания, сооружения, помещения) общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. в составе следующих помещений:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ помещения | площадь помещения | этаж | Балансовая стоимость |
| 12 | 19,6 | 1 | 99 643,87 |
| 31 | 9,3 | 1 | 47 280,00 |
| **Итого** | **28,9** |  | 146923,87 |

**Принятое по акту помещение находятся в состоянии:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_нормальном\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нормальном, требуется текущий или капитальный ремонт)

Примечание: при указании необходимости капитального ремонта к договору прилагается акт технического состояния помещения с описанием вида и характера необходимых работ.

Вместе с помещением Арендатору передается следующее оборудование, инвентарь, принадлежности и документы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендная плата за пользование указанным помещением взимается со дня принятия помещений по настоящему акту.

Примечание: при освобождении помещения по истечении договора или досрочном расторжении по любым основаниям, а также при уменьшении или увеличении арендуемых площадей Арендатор и Арендодатель обязаны своевременно составлять аналогичный акт на дополнительно полученные или освобожденные помещения.

Претензий к переданному помещению Арендатор не имеет.

Помещения, указанные в настоящем акте

ПЕРЕДАЛ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ПРИНЯЛ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

м.п. м.п.

Приложение № 2

к Договору от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ о передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления

**Расчет**

**арендной платы за пользование недвижимым имуществом, закрепленном за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления и расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 34**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| РАСЧЕТ | | | | | | | | |
| арендной платы за пользование недвижимым имуществом, закрепленном за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления и расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д.34 | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Годовая ставка арендной платы за пользование зданиями, помещениями определяется по | | | | | | | | |
| следующей формуле: | | Аст = Аб \* Квид \* Кпер, | | |  |  |  |  |
| где: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Аст - годовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади арендуемого помещения; | | | | | | | | |
| Аб - базовая годовая ставка рыночной величины арендной платы за один квадратный метр арендуемого помещения; | | | | | | | | |
| Квид - коэффициент, учитывающий вид экономической деятельности арендатора, категорию арендатора и условия применения коэффициента; | | | | | | | | |
| Кпер - коэффициент пересчета. |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Аст = 24 031,56\*1 = 24 031,56 руб. | | | | | | | | |
| В соответствии с Отчетом № 5628-Х от 16.02.2022 г. «Об оценке объекта оценки «Нежилое помещение № 12, 31, общей площадью 28,9 м2, расположенных на 1 этаже здания кинотеатра «Совкино» по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д.34» базовая годовая ставка рыночной величины арендной платы за 1 кв. м. объекта оценки составляет 24 031 руб. 56 коп. с учетом НДС-20%, без учета коммунальных и эксплуатационных затрат. | | | | | | | | |
| Квид = 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Кпер = коэффициент пересчета в 2022 году не применяется согласно п.п. 2.2.3 Постановления Правительства Хабаровского края от 23 ноября 2015 года № 405-пр | | | | | | | | |
| Арендуемая площадь составляет 28,9 м2 | | | | |  |  |  |  |
| Ежемесячная арендная плата за пользование арендуемым помещением за один квадратный метр определяется как частное от деления годовой арендной платы на 12 месяцев. | | | | | | | | |
| 24 031,56 руб. / 12 мес. \* 28,9 м2 = 57876,01 руб. с НДС | | | | | |  |  |  |
| **Ежемесячная арендная плата за пользование арендуемым помещением в 2022 году составляет 57 876,01 руб. с НДС** | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Расчет сделан на основании Постановления Правительства Хабаровского края от 23 ноября 2015 года № 405-пр | | | | | | | | |

Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

м.п. м.п.

Приложение № 3  
к Договору от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ о передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления



Помещение № 12 Помещение № 31

Площадью 19,6 кв.м Площадью 9,3 кв.м.

Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

м.п. м.п.