ПРОЕКТ

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося областной собственностью, закрепленного за государственным автономным учреждением культуры Архангельской области «Архангельский театр кукол» на праве оперативного управления**

**г. Архангельск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**Государственное автономное учреждение культуры Архангельской области «Архангельский театр кукол»** ОГРН 1022900524261, от 29.06.2012 № 2122901084568 29№002044995 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора **Зеновской Светланы Вячеславовны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, по согласованию **с Министерством имущественных отношений Архангельской области,** являющегося представителем собственника передаваемого в аренду имущества, именуемый в дальнейшем «Министерство», в лице заместителя министра **–** начальника отдела управления государственным имуществом Махонина Никиты Сергеевича,действующего на основании приказа министра имущественных отношений Архангельской области №33-О от 27 сентября 2023 года и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны (далее - Стороны), согласно п.п.1 п.3.5. ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Предмет договора**

1.1 «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д.5, площадью: 1 407,1 **м²** (помещения №№ 41, 40, 39, 42, 12, 16, 20, 19, 18, 17 на 0 этаже, помещения №№ 54, 59, 51, 50, 49, 48, 47 на 1 этаже, помещения №№ 40, 41, 42, 43, 17, 20, 10, 11 на 2 этаже здания театра с разрешенным использованием: проведение спектаклей.

1.2 Передача помещений оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния передаваемых помещений), который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждого из участников договора и Министерству).

При отсутствии акта приема-передачи настоящий Договор считается незаключенным.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора – с 10 мая 2024 года и действует до полного исполнения обязательств сторонами, вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи.

3.2. Арендная плата рассчитывается в месячном исчислении и уплачивается согласно (приложение № 1) в течении 7 (семь) рабочих дней после выставления счета на расчетный счет **Арендодателя,** указанного в п.8 настоящего договора.

*НДС перечисляется отдельно в федеральный бюджет в соответствии с действующим налоговым законодательством.*

3.3. Расчет размера арендной платы за аренду недвижимого имущества на основании отчета об оценке от 04 марта 2024 года № 21/Н-24 (приложение № 5 к настоящему Договору) подписывается Арендодателем, Арендатором, согласовывается с Министерством и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (далее – Договор на возмездное оказание услуг) не включается в установленную пунктом 3.2. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору с Арендодателем.

1. **Права и обязанности сторон**

**4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. Оформить с Арендатором договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (далее по тексту - Договор на оказание услуг) в течение одного дня с даты подписания настоящего Договора.

4.1.2. Передать Арендатору помещения, указанные в п.1.1. Договора, по акту приема-передачи. Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

4.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

4.1.4. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации.

4.1.5. В случае освобождения Арендатором занимаемых площадей Арендодатель обязан оформить акт приема-сдачи помещений.

**4.2. Арендатор обязуется**:

4.2.1. Использовать помещения в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п.1.1. Договора.

4.2.2. Не заключать договора субаренды на помещение, указанное в п. 1.1.

4.2.3. Использовать помещение только в целях, предусмотренных п.1.1 настоящего договора.

4.2.4. Заключить с Арендодателем Договор на оказание услуг.

4.2.5. Принять у Арендодателя помещения, указанные в п.1.1 договора, по акту приема-передачи.

4.2.6.  Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации. Обеспечить их сохранность.

4.2.7. Своевременно вносить арендную плату.

4.2.8. Осуществлять вывоз отходов из арендуемого помещения.

4.2.9. Возвратить арендованные помещения Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа.

4.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

**5. Ответственность сторон**

* 1. Все споры между Сторонами, возникающие по договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Первой инстанцией является Арбитражный суд Архангельской области.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплате Арендатором платежей в сроки, установленные в п.3.3. Договора, начисляются проценты в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае если Арендатор после расторжения договора в трехдневный срок не возвратил арендуемые помещения, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п.3.2. Договора. В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате.

5.4. Расторжение договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

5.5. При любом повреждении имущества Арендатора (помещений, мебели, декораций, оборудования сцены, светового, звукового оборудования, инженерных коммуникаций и т.д.), Арендатор возмещает Арендодателю причиненный материальный ущерб в полном размере.

**6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к договору, кроме указанных в п. 3.3., оформляются сторонами в письменной форме;

6.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованиям как Министерства, так и Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке уплаты Арендатором аренды в сроки, установленные п.3.3., в течение двух периодов оплаты, независимо от ее последующего внесения;

б) при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным п. 1.1. Договора;

в) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п.4.2.4., 4.2.5., 4.2.6., 4.2.7., 4.2.8., 4.3.10. Договора.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости оплаты задолженности по арендной плате и процентам.

6.3. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

**7. Прочее**

7.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждого участника Договора), имеющих одинаковую юридическую силу.

**8. Юридические адреса и реквизиты сторон Договора:**

**Арендодатель (наименование в соответствии с учредительными документами)**:

ГАУК АО «Архангельский театр кукол»

Адрес: г. Архангельск, пр. Троицкий, д.5

Телефон: (8182) 20-40-83

Адрес электронной почты: atpupp29@atnet.ru

ИНН 2901017740 КПП 290101001 ОГРН 1022900524261

Казначейский счет: 03224643110000002400

Единый казначейский счет (корр. счет): 40102810045370000016

БИК 011117401

Банк: ОТДЕЛЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск.

Наименование плательщика (получателя): министерство финансов Архангельской области (ГАУК АО «Архангельский театр кукол» л/с 30246Ц86270)

тел. руководителя: (8182)20-41-79

тел. гл. бухгалтера: (8182) 20-40-83

**Арендатор (наименование в соответствии с учредительными документами):**

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

**9. Приложения и дополнительные условия**

9.1. К Договору прилагаются:

- расчет арендной платы (Приложение № 1);

- акт приема-передачи (Приложение № 2);

- план помещения (Приложение № 3);

- план помещений (Приложение № 4);

- документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендатора (если руководитель организации – документ об избрании (назначении) руководителя, доверенность) и Арендодателя.

9.2. Арендатор должен представить:

* для индивидуальных предпринимателей: свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей или лист записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, лицензия, если вид деятельности подлежит лицензированию, план арендуемых помещений (с выделением арендуемых площадей) согласно техническому паспорту, подписанный Арендодателем и Арендатором.
* для юридических лиц: заверенные юридическим лицом копии учредительных документов, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, лицензия, если вид деятельности подлежит лицензированию, план арендуемых помещений (с выделением арендуемых площадей) согласно техническому паспорту, подписанный Арендодателем и Арендатором.

**Подписи Сторон Договора:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:****Директор ГАУК АО** **«Архангельский театр кукол»** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.В. Зеновская/** М.П. | **Арендатор:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** М.П.  |
| **Согласовано:**Министерство имущественных отношений: Заместитель министра – начальник **отдела управления государственным имуществом****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Н.С. Махонин/** |  |