

**Договор № 01  
аренды нежилого помещения**

г. Калуга

"\_\_\_" 2025 г.

**Государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Калужская областная филармония», далее именуемое "Арендодатель", в лице директора Бирюковой Марины Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, далее именуемой "Арендатор", действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном наименовании "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:**

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 70,0 кв. м (кадастровый номер здания: 40:26:000264:555 в соответствии с техническим планом помещения от 22.08.2025), расположенное на втором этаже нежилого здания по адресу: 248016 г.Калуга, ул. Ленина д.60 (далее - имущество или помещение):

**Кадастровый номер здания: 40:26:000264:555**

**Общая площадь: 70,0 кв. м.**

1.2. Имущество передается в аренду с целью его использования для размещения предприятия общественного питания.

1.3. Собственником помещения является Калужская область, Арендодателю помещение принадлежит на праве оперативного управления.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора помещение не является предметом залога и не обременено иными правами третьих лиц.

**2. Срок аренды**

2.1. Срок аренды имущества начинается с момента передачи имущества Арендатору и **составляет 60 (шестьдесят) месяцев.**

**3. Платежи и расчеты по договору. Изменение размера арендной платы**

3.1. Размер арендной платы, вносимой ежемесячно составляет **23 520 (Двадцать три тысячи пятьсот двадцать) рублей 00 копеек.**

3.2. Арендная плата включает НДС 20% в сумме 3 920,00 рублей.

3.3. Способ и сроки внесения арендной платы:

3.3.1. Внесение арендной платы производится ежемесячно до 10 числа оплачиваемого месяца. Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора в размере, пропорциональном количеству дней, оставшихся в оплачиваемом месяце.

3.4. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

3.5. Обязанность Арендатора по внесению безналичного платежа считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.6. Размер арендной платы может быть пересмотрен в соответствии с п.3. ст.614 ГК РФ не чаще одного раза в год.

3.7. В двухнедельный срок с момента получения от арендодателя уведомления об изменении размера арендной платы, арендатор обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору. В случае неподписания Арендатором дополнительного соглашения и неполучения арендодателем от него мотивированных возражений в течение предусмотренного настоящим пунктом срока, измененный размер считается принятым арендатором.

**4. Предоставление и возврат имущества**

4.1. Предоставление имущества

4.1.1. Имущество должно быть передано Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора по акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами в количестве кратном числу договоров и содержащему сведения о состоянии имущества. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

4.1.2. Обязательство Арендодателя по передаче имущества считается исполненным после предоставления его во владение Арендатору и подписания сторонами документа о передаче.

4.1.3. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче имущества на условиях, предусмотренных Договором, рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а Арендатора – от принятия имущества.

4.2. Возврат имущества

4.2.1. Если Арендатор не возвратил имущество либо возвратил несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Когда указанная арендная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

4.2.2. Обязательство Арендатора по возврату имущества считается исполненным после передачи его Арендодателю и подписания сторонами документа о возврате.

4.2.3. Имущество возвращается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии. Если при возврате будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

## **5. Пользование имуществом**

5.1. Арендатору запрещается устанавливать вывеску при входе в здание (сооружение), в котором расположено имущество, и (или) внутри этого здания (сооружения).

5.2. Арендатору запрещается передавать имущество или арендные права третьим лицам, в том числе в порядке субаренды и использовать имущество в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции".

5.3. Контроль за состоянием и использованием имущества:

5.3.1. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за состоянием и использованием имущества, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора. Арендатор обязан оказывать содействие и не препятствовать проведению контрольных мероприятий.

5.3.2. С целью осуществления контроля Арендодатель проводит визуальный осмотр имущества. При этом Арендатор обеспечивает работникам Арендодателя и уполномоченным им лицам доступ в осматриваемое помещение. Дату и время проведения контрольных мероприятий определяет Арендодатель без согласования с Арендатором.

5.3.3. Арендодатель по согласованию с Арендатором имеет право доступа в помещение в целях:

- проведения срочного аварийного ремонта конструктивных элементов помещения и инженерных коммуникаций и оборудования, подведенных или установленных в помещении;
- проверки, технического (сервисного) обслуживания, ремонта, изменения любых инженерных коммуникаций и технологического оборудования, подведенного или установленного в помещении.

## **6. Содержание и улучшение имущества**

6.1. Поддержание имущества в исправном состоянии:

6.1.1. Арендатор за свой счет должен содержать имущество в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил. Расходы арендатора на содержание арендуемого помещения не являются основанием для снижения арендной платы.

6.2. Улучшение имущества:

6.2.1. Отделимые улучшения имущества, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

6.2.2. Стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

6.2.3. При возникновении необходимости произвести неотделимые улучшения имущества стороны согласовывают виды и объем работ, а также сроки производства работ.

6.2.4. Если ответ на запрос о согласовании условий производства неотделимых улучшений не получен в срок, установленный Договором, такие условия считаются несогласованными.

6.2.5. Перепланировка, переустройство или переоборудование помещения не допускается.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Взыскание неустойки с Арендатора

7.1.1. При просрочке внесения Арендатором арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.1.2. При несвоевременном возврате имущества Арендатором Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 1 % от цены ежемесячного платежа за каждый день просрочки.

7.1.3. Убытки Арендодателя, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором договорных обязательств, возмещаются в полной сумме сверх неустойки (штрафная неустойка).

7.2. Если иное не предусмотрено законом, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

## **8. Изменение и расторжение договора**

8.1. Изменение Договора

8.1.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

8.1.2. Стороны по взаимному соглашению могут установить арендные каникулы на период отсутствия ведения предпринимательской деятельности Арендатора.

8.2. Расторжение Договора

- 8.2.1. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.
- 8.2.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Арендатора не позднее чем за 3 три дня, в случаях, предусмотренных п.п. Договора 3.4.1., 5.1., 5.2., 5.3.1.6.1.1., а также если арендатор:
- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
  - 2) существенно ухудшает имущество;
  - 3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

8.2.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

8.2.4. Договор считается расторгнутым в момент получения арендатором отказа от исполнения договора.

## **9. Разрешение споров**

- 9.1. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров
- 9.1.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию с требованиями заинтересованной стороны и их обоснованием с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства
- 9.1.2. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 5(пяти) дней с момента получения претензии.
- 9.1.3. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 20 (Двадцати) дней со дня направления претензии.
- 9.1.4. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются Арбитражным судом Калужской области в порядке, установленном законодательством РФ.

## **10. Заключительные положения**

- 10.1. Для Сторон Договор вступает в силу с момента его подписания. Договор подлежит государственной регистрации и считается для третьих лиц заключенным с момента такой регистрации.
- 10.2. Государственную регистрацию Договора осуществляет Арендодатель. При этом Арендатор обязуется оказывать содействие, необходимое для своевременной регистрации.
- 10.3. Все необходимые для государственной регистрации Договора документы должны быть предоставлены в орган, осуществляющий регистрацию, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора.
- 10.4. Договор прекращает действовать после окончания срока аренды и завершения расчетов.
- 10.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:
- с нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;
  - заказным письмом с уведомлением о вручении;
  - электронной почтой.
- 10.6. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.
- 10.7. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора "Адреса и реквизиты сторон". Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.
- 10.8. Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене реквизитов не позднее 7 (семи) дней с момента такого изменения.
- 10.9. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.
- 10.10. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 10.11. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 10.12. Приложения к Договору
- 10.12.1. Акт приема-передачи помещения
- 10.12.2. Технический план объекта недвижимости (копия)

## **Адреса и реквизиты сторон**

**Арендатор:**

**Арендодатель:**  
ГАУК КО «Калужская областная филармония»  
ОГРН 1024001347303  
ИИН 4028017080 КПП 402801001 248016,  
г. Калуга, ул. Ленина д.60  
Расчетный счет № 03224643290000003700  
Министерство финансов Калужской области  
(ГАУК КО «Калужская областная филармония»)  
Банк: ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ // УФК по Калужской области г. Калуга  
БИК 012908002  
Корр.счет № 40102810045370000030  
ОКТМО 29701000  
8(4842)55-44-50  
[sekretar@filarmonika.ru](mailto:sekretar@filarmonika.ru)

Директор\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_

Директор\_\_\_\_\_ / Бирюкова М. Ю.

Приложение №1  
к договору аренды нежилого помещения  
№\_\_\_\_ от "\_\_\_" сентября 2025 г.

АКТ  
приема-передачи помещения  
по Договору аренды нежилого помещения №01 от "\_\_\_" сентября 2025 г.

**Государственное автономное учреждение культуры Калужской областной филармонии**, далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Бирюковой Марины Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, далее именуемое «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», составили настоящий Акт, свидетельствующий о следующем:

В соответствии с п.1.1. Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общевой площадью 70,0 кв. м (кадастровый номер здания: 40:26:000264:555 в соответствии с техническим планом помещения от 22.08.2025), расположенное на втором этаже нежилого здания по адресу: 248016 г.Калуга, ул. Ленина д.60 (далее - имущество или помещение):

**Кадастровый номер: 40:26:000264:555**

**Общая площадь: 70,0 кв. м.**

Стороны подтверждают, что передаваемое помещение передается в исправном состоянии, пригодном для использования.

Настоящий Акт составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

**Принял.**

**Арендатор:**

**Сдал.**

**Арендодатель:**

**ГАУК КО «Калужская областная**

**филармония»**

ОГРН 1024001347303

ИИН 4028017080 КПП 402801001 248016,

г. Калуга, ул. Ленина д.60

Расчетный счет № 03224643290000003700

Министерство финансов Калужской области

(ГАУК КО «Калужская областная филармония»)

Банк: ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ

// УФК по Калужской области г. Калуга

БИК 012908002

Корр. счет № 40102810045370000030

ОКТМО 29701000

8(4842)55-44-50

sekretar@filarmonika.ru

Директор\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Директор\_\_\_\_\_ / Бирюкова М. Ю.