

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № _____

г. Калининград

" " 20 Г.

Государственное бюджетное учреждение культуры «Калининградский музей изобразительных искусств» (музей), далее именуем _____ "Арендодатель", в лице _____ (должность) _____ (Ф.И.О.), действующ _____ в соответствии с _____ (наименование документа, подтверждающего полномочия), с одной стороны и

Юридическое лицо (частный предприниматель) _____,
в лице _____, действующего на
основании _____,
зарегистрированного _____

_____ "_____" _____ г. за N _____ (Свидетельство о государственной регистрации от "_____" _____ г., регистрационный N _____, Свидетельство серии _____ N _____ о внесении записи в Единый государственный реестр "_____" _____ г. за N _____, выданное _____), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, руководствуясь приказом Агентства по имуществу Калининградской области № _____ от _____, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого помещения (№1) музея, общей площадью 1,0 кв.м (далее – Имущество), расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, г.Калининград, Ленинский пр-кт, 83 для осуществления деятельности: установка вендингового торгового аппарата по продаже снеков и напитков.

1.2. Передача и возврат Иущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами.

1.3. Описание, технические характеристики, состояние и недостатки Имущества: площадь 1,0 кв м.; входная зона (копия поэтажного плана – Приложение №1 к Договору); первый этаж в нежилом здании с Функциональным назначением – культурно-просветительское, общей площадью 4982,5 кв. м., кадастровый номер 39:15:140401:9, 3 этажа, до 1945 года постройки, является объектом культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения; есть возможность подключения к электросети (220Вт); состояние удовлетворительное.

1.4. Техническая документация на Имущество не передается.

1.5. Имущество находится в государственной собственности Калининградской области.

2. Срок действия договора.

2.1. Настоящий договор заключается на неопределенный срок.

2.2. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц с указанием даты возврата Имушества.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Проверять соблюдение условий использования Имущества в соответствии с настоящим договором в любое время в течение установленного рабочего дня.

3.1.2. Изменять в беспорном порядке размер арендной платы в предусмотренных договором случаях.

3.1.3. Досрочно расторгнуть договор по своей инициативе в случаях, предусмотренных законодательством и договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи в течение одного месяца.

3.2.2. После прекращения действия договора принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи.

3.2.3. При изменении размера арендной платы в соответствии с пунктом 4.3 договора подготавливать и направлять Арендатору уведомление с расчетом арендной платы.

3.2.4. Производить сверку расчетов с Арендатором по арендным платежам.

3.2.5. В случае нанесения ущерба Имуществу вследствие обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказывать Арендатору необходимое содействие по устранению его последствий.

3.2.6. Предварительно согласовать с собственником имущества свое решение о даче согласия арендатору на совершение сделок, указанных в пункте 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Оплачивать арендную плату своевременно и полностью, а также по самостоятельным договорам оплачивать соответствующим организациям или организациям, указанным Арендодателем, услуги по содержанию Имущества, представлять по запросу Арендодателю в недельный срок копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы в соответствии условиями договора.

3.3.2. Использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1 договора.

3.3.3. Содержать имущество в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном, др.).

3.3.4. Перепланировку, переоборудование или реконструкцию Имущества производить при наличии письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области на их производство и письменного согласования с Арендодателем и Агентством по имуществу Калининградской области сметы работ.

3.3.5. Устранять за свой счет произведенные без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области перепланировку, переоборудование или реконструкцию Имущества, в определенный Арендодателем срок.

3.3.6. Своевременно производить за свой счет плановый текущий ремонт Имущества, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания, места общего пользования и осуществлять их ремонт, либо оплачивать долю стоимости их ремонта, пропорциональную доле площади арендуемых помещений.

3.3.7. Производить за свой счет по согласованию с Арендодателем и Агентством по имуществу Калининградской области капитальный ремонт арендованного Имущества, в том числе в случаях, когда капитальный ремонт вызван неотложной необходимостью, в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

3.3.8. Производить улучшения арендованного Имущества на следующих условиях:

- отдельные улучшения арендованного Имущества являются собственностью Арендатора;
- стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств улучшений арендованного имущества, не отделимых без вреда для Имущества, не подлежит возмещению;
- улучшения Имущества, как отдельные, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого Имущества, являются собственностью Арендодателя.

3.3.9. Не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), не предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не обременять Имущество иным способом без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области.

3.3.10. Обеспечить представителям Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области беспрепятственный доступ для осмотра Имущества и проверки соблюдения условий его использования в соответствии с пунктом 3.1.1 договора.

3.3.11. Принимать меры по предотвращению и (или) ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества, экологическую и санитарную обстановку вне его. Возмещать за счет собственных сил и средств ущерб, причиненный в результате использования Имущества.

3.3.12. Заключить в течение одного месяца со дня заключения договора договор страхования Имущества в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.13. Заключить договор(ы) на оказание услуг по содержанию Имущества в течение одного месяца со дня заключения договора.

3.3.14. Нести ответственность за сохранность Имущества после окончания действия договора, а также вносить арендные платежи, платежи за содержание Имущества до момента передачи Имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

3.3.15. Сообщить письменно Арендодателю, не позднее, чем за один месяц, о своем намерении расторгнуть договор с указанием даты возврата Имущества.

3.3.16. В течение десяти дней после прекращения договора возвратить Имущество по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа, а также передать Арендодателю улучшения арендованного Имущества, не отделимые без вреда для имущества.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Производить за счет собственных средств связанные со своей деятельностью ремонт Имущества, отдельные улучшения, а с согласия Арендодателя - и неотделимые улучшения Имущества, без возмещения их стоимости Арендодателем.

3.4.2. Расторгнуть договор в установленном законодательством порядке.

4. Порядок исчисления арендной платы и расчеты по договору.

4.1. Размер арендной платы за передаваемое в аренду имущество равен рыночной величине арендной платы, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества №107-09/2026 от 18.09.2026 г. (выписка из отчета – приложение N 2 к договору) и составляет **5310,00 (пять тысяч триста десять) рублей в месяц.**

Указанная сумма арендной платы включает сумму налога на добавленную стоимость (НДС). При оплате арендных платежей НДС рассчитывается и перечисляется в бюджет Арендодателем в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

Арендная плата за Имущество не включает в себя стоимость услуг по содержанию имущества, которые оплачиваются Арендатором по отдельным договорам.

4.2. Арендная плата начисляется с момента предоставления Имущества Арендатору на основании акта приема-передачи.

Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца. Арендатор оплачивает арендную плату за месяц, в котором сторонами подписан акт приема-передачи, в течение десяти дней со дня подписания акта приема-передачи. Датой оплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный на последнем листе договора.

4.3. На основании пункта 7 постановления Правительства Калининградской области от 21.08.2008 N 549 "О методике определения арендной платы за государственное имущество Калининградской области" размер арендной платы устанавливается сроком на три года, по истечении которых подлежит пересмотру в соответствии с Методикой. В этом случае арендная плата подлежит уплате в новом размере с даты, указанной в направляемом Арендодателем Арендатору уведомлении, к которому прилагается новый расчет арендной платы.

В случае принятия нормативно-правовых актов Российской Федерации или Калининградской области, изменяющих порядок платы за аренду государственного имущества, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить порядок (механизм) исчисления арендной платы, установленный пунктами 4.1-4.2 договора.

4.4. При изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 4.3 договора, перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору не требуется.

4.5. Арендатор ежегодно, в период с 1 февраля по 1 марта, обязан направлять Арендодателю акт сверки расчетов по арендной плате по состоянию на 31 декабря предшествующего года.

4.6. Арендодатель по своему усмотрению в одностороннем порядке может изменить порядок, условия и сроки внесения арендной платы, письменно уведомив об этом Арендатора. В этом случае изменения вступают в силу с даты указанной в уведомлении.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему договору (пункты 3.3.1, 4.1-4.2, 4.5) Арендатор выплачивает пеню в размере 0,5 процента с просроченной суммы платежа за каждый календарный день просрочки.

5.3. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2-3.3.8, 3.3.10-3.3.12, 3.3.14 и 4.5 договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5 процентов от годовой арендной платы.

5.4. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.9, 3.3.13 договора, и порядка согласования совершения сделок с арендуемым имуществом, указанных в пункте 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 процентов от годовой арендной платы.

5.5. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.3.12 договора, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Имуществу, Арендатор обязан в течение 10 дней со дня получения страхового возмещения возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

5.6. При неисполнении обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.16 договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1 процента годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, а также вносит арендную плату и оплачивает платежи по содержанию имущества за все время просрочки.

5.7. Если состояние возвращаемого Имущества не соответствует условиям, предусмотренным в пункте 3.3.16 договора, Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы и возмещает причиненный ущерб.

5.8. Если Имущество, переданное в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает убытки в соответствии с законодательством, а также уплачивает Арендодателю с даты досрочного выбытия Имущества из строя денежные средства в размере годовой арендной платы.

5.9. Возмещение убытков, уплата пени, штрафа не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по договору.

5.10. Арендодатель не несет ответственности за несвоевременное исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.3, 4.3, 4.4, 4.6, 6.3, 7.3 договора, в случае несоблюдения Арендатором обязательства, установленного пунктом 7.3 договора.

5.11. Если иное не предусмотрено законом, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам относятся стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, действия государственных органов, препятствующие исполнению условий Договора. 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. При наступлении, а также при прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, подвергшаяся их воздействию, должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону в письменной форме с приложением подтверждающих документов.

6. Изменение, расторжение, прекращение договора.

6.1. Договор прекращает свое действие в порядке, предусмотренном пунктом 2.2 настоящего договора, а также в любой срок по соглашению сторон.

Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение месяца и оформляются дополнительным соглашением, кроме случаев, предусмотренных пунктами 4.3, 4.4, 4.6 договора.

6.2. Помимо предусмотренных законодательством оснований, договор аренды подлежит расторжению по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Не использует Имущество или использует его не в соответствии с целями, предусмотренными пунктом 1.1 договора.

6.2.2. Сдаёт Имущество, как в целом, так и по частям в субаренду (поднаём), передаёт свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаём), предоставляет арендованное имущество в безвозмездное пользование или отдаёт арендные права в залог, вносит их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив или обременяет имущество иным способом без письменного согласия Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области (если Арендодателем выступают государственные учреждения или предприятия).

6.2.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества, его инженерного оборудования, объектов общего пользования, фасада здания, прилегающей территории.

6.2.4. Более одного месяца не выполняет обязанности, предусмотренные пунктами 3.3.12–3.3.13 договора.

6.2.5. Не обеспечивает в течение 24 часов представителям Арендодателя и Агентства по имуществу Калининградской области беспрепятственный доступ к Имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий договора в соответствии с пунктами 3.1.1 и 3.3.10 договора.

6.2.6. Не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного 4.2 договора срока платежа или имеет задолженность по арендной плате, размер которой превышает двукратную месячную арендную плату.

6.2.7. Не производит ремонтов, предусмотренных пунктами 3.3.6 и 3.3.7 договора, а также не исполняет обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.3 договора.

6.3. Арендодатель вправе требовать расторжения договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в указанный Арендодателем срок.

6.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в порядке, предусмотренном законодательством, и пунктом 2.2 договора, если Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.5. Прекращение договора аренды влечет прекращение всех заключенных в соответствии с ним договоров (сделок), предметом которых является Имущество.

6.6. Расторжение и прекращение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, по платежам за пользование земельным участком, по платежам за содержание имущества, а также от уплаты пени и штрафов.

6.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Имущества не являются основанием для расторжения договора.

6.8. В случае ликвидации Арендатора договор аренды и заключенные в соответствии с ним договоры (сделки), предметом которых является Имущество, считаются прекращенными.

6.9. В случаях обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего договора прекращается, при этом расходы, понесенные сторонами в связи с исполнением договора, распределяются справедливо между сторонами.

7. Прочие положения.

7.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее – заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным пятнадцати календарным дням.

7.2. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о данных изменениях.

8. Приложение к договору.

8.1. К договору прилагаются:

8.1.1. Приложение N 1 – Копия поэтажного плана входной зоны здания;

8.1.2. Приложение N 2 – выписка из отчета об оценке рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества №107-09/2026 от 18.09.2026 г.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель
**Государственное бюджетное
учреждение культуры
«Калининградский музей
изобразительных искусств»**

Адрес, указанный в ЕГРЮЛ: _____

Телефон: _____

Факс: _____

Электронная почта: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

в _____

К/с _____

БИК _____

Арендатор
Наименование: _____

Адрес, указанный в ЕГРЮЛ: _____

Телефон: _____

Факс: _____

Электронная почта: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

в _____

К/с _____

БИК _____

От имени Арендодателя:

(подпись) / _____
(Ф.И.О.)

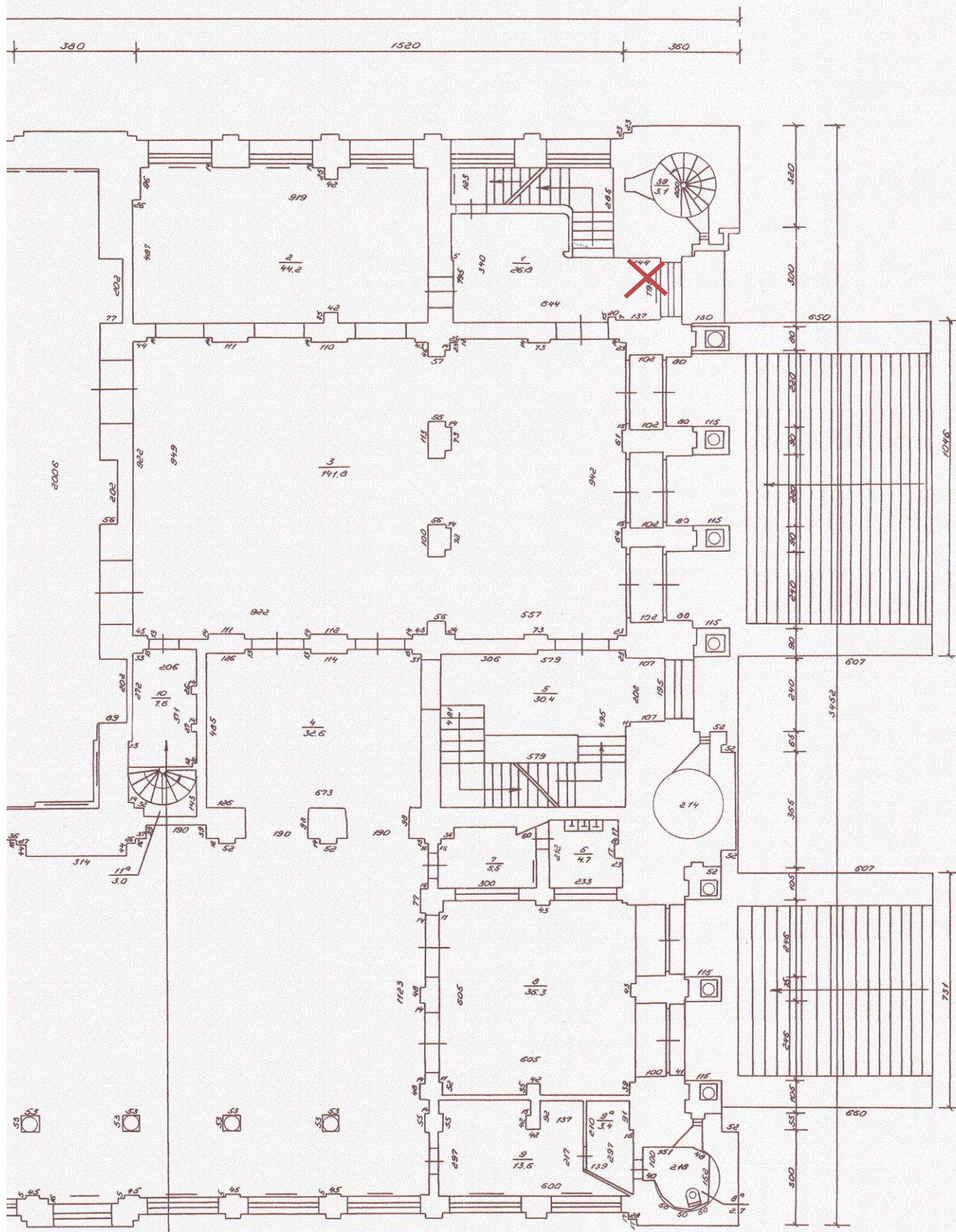
М.П.

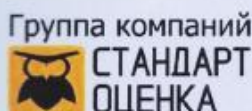
От имени Арендатора:

(подпись) / _____
(Ф.И.О.)

М.П. (при наличии)

Реквизиты для перечисления арендной платы: _____





тел.: +7 (4012) 69-70-50
www.standartocenka.ru
info@standartocenka.ru
г. Калининград, ул. Пражская, 3

Директору ГБУК «КОМИИ» Заболотской Г.ВВ.
Уважаемая Галина Валентиновна!

В соответствии с Договором возмездного оказания услуг от 16 сентября 2026 года №48/26II, нами произведена оценка рыночной стоимости ежемесячной величины арендной платы за квадратный метр, передаваемого в аренду части нежилого помещения для осуществления деятельности: Установка вендингового торгового аппарата по продаже снеков и напитков. Объект права, в котором расположен объект оценки: нежилое здание, культурно-просветительское, общей площадью 4982,5 кв. м., кадастровый номер 39:15:140401:9, 3 этажа, до 1945 года постройки, «Калининградский областной музей изобразительных искусств», адрес: г. Калининград, Ленинский пр-кт 83, объект культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта прав для заключения договоров аренды.

Отчёт составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., а также Федеральными стандартами оценки, утверждёнными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 года № 200 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), от 25 сентября 2014 года №611 (ФСОН97), стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

На основании информации, представленной в приведённом ниже Отчёте об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость ежемесячной величины арендной платы за квадратный метр, передаваемого в аренду части нежилого помещения для осуществления деятельности: Установка вендингового торгового аппарата по продаже снеков и напитков, на 16 сентября 2026 года составляет:

п/п	Наименование Объекта	Рыночная стоимость ежемесячной величины арендной платы за квадратный метр, руб./мес.
	Рыночная стоимость ежемесячной величины арендной платы за квадратный метр, передаваемого в аренду части нежилого помещения для осуществления деятельности: Установка вендингового торгового аппарата по продаже снеков и напитков. Объект права, в котором расположен объект оценки: нежилое здание, культурно-просветительское, общей площадью 4982,5 кв. м., кадастровый номер 39:15:140401:9, 3 этажа, до 1945 года постройки, «Калининградский областной музей изобразительных искусств», адрес: г. Калининград, Ленинский пр-кт 83, объект культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения	5 310,0 руб. (Пять тысяч триста десять руб.)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчёта, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчёта. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением и надеждой на дальнейшее сотрудничество,

Оценщик

/Бощенко Г. О./

Генеральный директор
ООО «Стандарт Оценка»

/Багдасарян О. В./