

**ПРОЕКТ**

**Договор № \_\_\_\_\_  
аренды объекта нежилого фонда, находящегося  
в собственности города Москвы**

город Москва

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский академический театр сатиры»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Агаева Мамедали Гусейн оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании результатов открытого аукциона в электронной форме (протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., Приложение № 5 к настоящему Договору), в соответствии с письмом-согласием Департамента культуры города Москвы от 13 декабря 2018 г. № ДК-01-10-28480/8 (Приложение № 2 к настоящему Договору) и письмом Департамента городского имущества города Москвы от 03 декабря 2018 г. № ДГИ-203860/18-(0)-1 «О согласовании сделки» (Приложение № 3 к настоящему Договору) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование (аренду) нежилые помещения (далее - Объект) общей площадью 62,3 (этаж 1, помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, помещение I, комната № 1), расположенные по адресу: г. Москва, Триумфальная площадь, д. 2, стр. 1, закрепленные за Арендодателем на праве оперативного управления (далее - Объект), для использования в целях: организация кафе - кофейни.

Общая площадь Объекта, сдаваемого в аренду, составляет 62,3 кв. м.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.3. Объект аренды является собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Арендодателя согласно записи в Едином государственном реестре прав от 09.08.2005 г. № 77-77-01/001/2005-533.

1.4. Технические характеристики и иные сведения об Объекте указаны в технической документации (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются: технический паспорт здания (строения), поэтажный план, справка БТИ о состоянии здания, экспликация.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г. по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Обязательства по государственной регистрации права аренды и дополнительным соглашениям к Договору, уплате государственной пошлины возлагаются на Арендатора.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.4. По окончании срока аренды, предусмотренного пунктом 2.1 Договора Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Арендодателю в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.5. Заключение Договора на новый срок осуществляется в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

### **3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

3.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14-ти дней с момента подписания Договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания настоящего Договора, Договор считается незаключенным.

3.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Арендодателем как приложение к настоящему Договору аренды.

3.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14-ти дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

3.4. При возвращении Объекта Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, передача Объекта осуществляется за счет Арендатора.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемый Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Арендодатель вправе:

4.1.2.1. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.1.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.1.3. В случае нарушения Арендатором срока уплаты арендной платы более чем на 10 (Десять) дней, а также, в случае невозврата Объекта аренды в срок, указанный в п. 3.3 настоящего Договора, приостановить доступ Арендатора, его сотрудников, клиентов на Объект аренды (в арендуемые помещения) до момента прекращения обстоятельств послуживших такому приостановлению.

4.1.4. Прекратить предоставление коммунальных услуг на Объект аренды (в арендуемые помещения) в случае нарушения Арендатором сроков уплаты арендной платы и коммунальных услуг, а также, в случае невозврата Объекта аренды в срок, указанный в п. 3.3 настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора до истечения срока его действия не позднее 3 (Трех) месяцев.

4.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.2.5. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации обязанности по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций.

4.2.6. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Пользоваться имуществом здания (сооружения), предназначенным для обслуживания, в том числе арендуемого помещения.

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора - Организация кафе - кофейни, и в строгом соответствии с «Требованиями к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием арендуемых помещений (Объекта)» (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Москве по функциональному использованию Объекта аренды.

4.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный Объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.3. Арендатор обязан содержать в работоспособном состоянии все виды инженерных сетей и систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, сетей канализации, электроустановок, систем автоматического пожаротушения, оповещения и т.д.) Объекта аренды путем организации их правильной эксплуатации и ремонта своими силами и за свой счет.

4.4.4. Арендатор обязан в двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.5. Арендатор обязан не позднее чем за 3 (Три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.6. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.7. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов Арендодателя в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.9. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды полномочных представителей Департамента городского имущества города Москвы и/или Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.10. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.11. Арендатор должен иметь план действий организации или инструкцию по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, согласованные с планом действий по

предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций Арендодателя. Арендатор самостоятельно определяет форму документации в зависимости от максимального одновременного нахождения людей в арендуемых помещениях или производственных площадях.

#### 4.4.12. Арендатор обязан:

- в связи с нахождением Объекта аренды в непосредственной близости к помещениям, используемым Арендодателем для размещения посетителей организуемых Арендодателем публичных театрально-зрелищных мероприятий, а также в связи с отсутствием возможности монтажа вытяжки в Объекте, приготовление пищи (за исключением подогрева) должно осуществляться Арендатором за пределами Объекта аренды;

- укомплектовать помещения Объекта достаточным количеством оборудования и инвентаря, обеспечивающего безопасное и качественное обслуживание посетителей, хранение и реализацию продуктов питания и напитков;

- организовать и оборудовать посадочные места на Объекте;

- обеспечить путем заключения и реализации соответствующего договора вывоз и утилизацию ТБО, образующихся в результате деятельности Арендатора;

- обеспечить путем заключения и реализации соответствующего договора дератизацию, дезинфекцию и дезинсекцию арендуемого помещения;

- предоставлять Арендодателю и актуализировать список работников Арендатора, осуществляющих работу в арендуемых помещениях Объекта, не допускать до работы в арендуемых помещениях лиц, не указанных в списках, предоставленных Арендодателю;

- предоставлять Арендодателю список регистрационных номеров транспортных средств и их владельцев, осуществляющих транспортное обслуживание Арендатора;

- обеспечить режим приема товара, утилизации отходов, производства погрузочных, разгрузочных работ и транспортировки, исключающий создание помех или неудобств для работников Арендодателя и посетителей;

- в случае замены коммуникаций в здании театра (работы запланированы на лето 2019 года) освободить занимаемый Объект на время проведения работ по замене коммуникаций, так как через часть помещений Объекта проходят канализационные трубы, подлежащие замене.

4.4.13. Арендатор обязан соблюдать в арендуемых помещениях требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемых помещениях и правила содержания таких помещений, а также требования, установленные:

- главой 5 Федерального закона от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- главой 19 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 4.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утверждены приказом МЧС России от 25.03.2009 г. № 174 и иными нормативными и правовыми актами».

4.4.14. Арендатор обязан в течение одного года с даты заключения настоящего Договора за свой счет разработать проектную и иную документацию на имеющуюся в помещениях перепланировку или переоборудование (независимо от того, кем они были произведены) и осуществить ее согласование в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4.15. Арендатор за свой счет обязан осуществить разработку дизайн-проекта внутреннего оформления Объекта аренды и в обязательном порядке согласовать его с Арендодателем. До получения согласования Арендодателя представленного дизайн-проекта Арендатор не вправе приступить к ремонту помещений Объекта и их использованию. Арендатор обязан предоставить на согласование Арендодателя готовый дизайн-проект не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта аренды.

4.4.16. Арендатор за свой счёт обязан выполнить работы по ремонту Объекта. Работы выполняются в соответствии с согласованным Арендодателем дизайн-проектом внутреннего оформления Объекта аренды. Работы по ремонту Объекта должны быть завершены в полном объеме не позднее одного месяца с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

4.4.17. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 3 (Трех) дней.

4.4.18. Арендатор не вправе:

- вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;

- использовать Объект аренды для регистрации юридического лица (адрес местонахождения);

- сдавать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование;

- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу;

- без письменного согласия производить реконструкцию, переоборудование сантехнического, электротехнического и другого оборудования, расположенного на Объекте, прокладку новых инженерных коммуникаций (систем отопления, энерго- и водо- снабжения, вентиляции и т.п.), линий телефонной связи, охранной и пожарной сигнализации;

- без письменного согласия Арендодателя выполнять перепланировку, переоборудование, переустройство, модернизацию Объекта;

- без письменного согласия производить установку наружной рекламы.

4.4.19. Все неотделимые улучшения Объекта аренды, выполненные в период действия Договора Арендатором, являются собственностью Арендодателя. Арендатор не вправе претендовать на возмещение стоимости выполненных улучшений Объекта Аренды. Арендодатель вправе в любое время в период действия Договора осуществлять фиксацию состояния Объекта аренды

## **5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина ежемесячной арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек, включая налог на добавленную стоимость (НДС 20%).

Годовой размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек, включая налог на добавленную стоимость (НДС 20%).

С момента истечения одного года с даты передачи Объекта аренды Арендатору, а далее – один раз в год, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличивать размер арендной платы на уровень индекса потребительских цен на товары и услуги по РФ, установленного Федеральной службой государственной статистики РФ за последний истекший календарный год.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

В арендную плату не включены:

– плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

– плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

– плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее пятого числа оплачиваемого месяца.

Арендная плата за первый календарный месяц вносится в течение 5 дней с момента подписания настоящего Договора.

5.3. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Департамент финансов города Москвы (ГБУК г. Москвы «Московский академический театр сатиры», л/с 2605641000450791); р/с 40601810245253000002 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35, БИК 044525225.

ИНН 7710002492/КПП 771001001, ОГРН 1037739001255.

5.4. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

В случае если Арендатор пользовался Объектом аренды до даты регистрации, оплата аренды за этот период производится в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора без взимания пеней.

В случае если Арендатор не использовал помещение по объективным причинам, начало оплаты аренды по Договору устанавливается с момента подписания акта приема-передачи.

5.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств на счета ГБУК г. Москвы «Московский академический театр сатиры».

## **6. СОХРАННОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ**

6.1. Сохранность Объекта в числе прочих обеспечивается путем его страхования от рисков утраты и порчи.

6.2. Страхование Объекта осуществляется Арендатором за его счет. Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

6.3. Арендатор не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю заверенную копию страхового полиса. При истечении срока действия страхового полиса он подлежит переоформлению за счет Арендатора и предоставлению Арендодателю в том же порядке.

6.4. Страхование осуществляется в страховых компаниях, имеющих разрешительные документы на данный вид деятельности на основании данных о рыночной стоимости Объекта аренды (отчета об оценке выполненного независимым оценщиком, имеющим разрешительные документы на право ведения оценочной деятельности).

## **7. САНКЦИИ**

7.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одного процента (1%) от размера задолженности за каждый день просрочки.

7.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

7.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

7.4. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.5. Арендодатель вправе взыскать с Арендатора за каждый факт несогласованной перепланировки, переоборудования, перенайма, субаренды, нецелевого использования и т.д. в размере половины месячной арендной платы за каждый факт.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Принять к сведению, что Арендатор до заключения Договора внес обеспечительный платеж (обеспечение исполнения условий Договора) на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), что составляет 25% начального (минимального) размера годовой арендной платы (либо предоставил Арендодателю безотзывную банковскую гарантию на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)) что составляет 25% начального (минимального) размера годовой арендной платы или договор поручительства на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)) что составляет 25% начального (минимального) размера годовой арендной платы).

Денежные средства в счет обеспечения исполнения условий Договора внесены Арендатором в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона (опубликования протокола подведения итогов) (либо Безотзывная банковская гарантия или договор поручительства в качестве обеспечения исполнения договора предоставлен Арендатором в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона (опубликования протокола подведения итогов)). Срок, на который выдана безотзывная

*банковская гарантия, должен быть не менее чем на 1 (Один) месяц больше срока действия Договора, установленного в п. 2.1 Договора).*

8.2. Обеспечение исполнения Договора распространяется на весь срок аренды.

8.3. Арендодатель обращает взыскание на обеспечение, представленное Арендатором, в случае:

- просрочки Арендатором оплаты арендной платы в течение 10 (Десяти) календарных дней, или просрочки оплаты коммунальных услуг в течение 10 (Десяти) календарных дней;

- неуплаты Арендатором в установленный срок неустойки (штрафов, пени) выставленных Арендодателем вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

8.4. Об обращении взыскания на обеспечение в связи с нарушением условий Договора Арендодатель письменно уведомляет Арендатора, решения суда для обращения взыскания на сумму обеспечения не требуется.

8.5. В случае, если сумма обеспечения окажется недостаточной для удовлетворения требований Арендодателя в полном объеме, в первую очередь погашаются суммы неустойки (штрафы, пени), во вторую – сумма основного долга.

8.6. Сумма обеспечения подлежит восполнению Арендатором до первоначального размера в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения от Арендодателя письменного уведомления о частичном или полном удовлетворении требований за счет указанной денежной суммы.

8.7. Срок выплаты денежных средств банком по представленной Арендатором банковской гарантии - не более 5 (Пяти) банковских дней с даты получения банком соответствующего требования Арендодателя.

8.8. Арендодатель обязан вернуть Арендатору денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения договора в течение 20 (Двадцать) банковских дней с даты окончания срока действия Договора, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.

Арендодатель обязан вернуть Арендатору денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения договора в течение 20 (Двадцать) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора.

Денежные средства возвращаются на банковский счет, указанный Исполнителем в этом письменном требовании.

8.9. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) банковских дней представить Арендодателю иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения обязательств на тех же условиях и в том же размере, что указаны в данном разделе настоящего Договора.

## **9. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока действия Договора.

9.3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;
- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды (подпункты пункта 4.4 настоящего Договора, Приложения № 4 к настоящему Договору);
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без письменного согласия Арендодателя;
- сдача помещений в субаренду;
- принятие решения о проведении реконструкции, капитального ремонта здания;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправления соответствующего уведомления.

## **10. ФОРС-МАЖОР (ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ)**

10.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один - для регистрирующего органа.

Место исполнения настоящего Договора – г. Москва. В силу статьи 30 АПКРФ Стороны выбирают подсудность в силу Договора – Арбитражный суд г. Москвы.

11.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями.

11.3. Размещение рекламы на наружной части помещения должно быть согласовано в установленном порядке.

11.4. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах зданий (сооружений) производится в соответствии с установленным в г. Москве порядком и с Арендатором не согласовывается.

11.5. Споры, возникающие по Договору, рассматриваются в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

11.6. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования при толковании настоящего Договора, и не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

11.7. Все письменные уведомления, предусмотренные Договором и (или) связанные с его исполнением направляются Арендатору по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, стр. 1.

11.8. В Договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления Объекта в аренду, оформленные в виде приложений. Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложениями к Договору являются:



Приложения к Договору:

1. Документы БТИ (технический паспорт здания (строения), поэтажный план, справка БТИ о состоянии здания, экспликация).
2. Письмо-согласие Департамента культуры города Москвы от 13 декабря 2018 г. № ДК-01-10-28480/8.
3. Письмо Департамента городского имущества города Москвы от 03 декабря 2018 г. № ДГИ-203860/18-(0)-1 «О согласовании сделки».
4. Требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием арендуемых помещений (Объекта).
5. Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.
6. Форма Акта приема-передачи Объекта аренды.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Арендодатель:**

**ГБУК г. Москвы**

**“Московский академический театр сатиры”**

ИНН 7710002492 КПП 771001001

ОГРН 1037739001255

Юридический адрес: 125009, г. Москва, Триумфальная  
площадь, дом 2, стр. 1

Фактический адрес: 125009, г. Москва, Триумфальная  
площадь, дом 2, стр. 1

Тел. (495) 699-49-43

Реквизиты:

Департамент финансов города Москвы

(ГБУК г. Москвы “Московский академический театр  
сатиры”, л/с 2605641000450791)

р/с 40601810245253000002

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35

БИК 044525000

Директор

ГБУК г. Москвы

“Московский академический театр сатиры”

\_\_\_\_\_ М. Г. Агаев

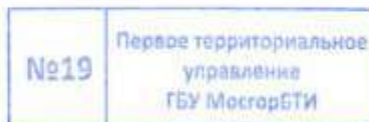
М.П.

### **Арендатор:**

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

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление



№ квартала	234
№ дела	3
UNOM	2116700
Реестровый №	02116700

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Центральный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Тверской				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Триумфальная площадь				
дом	2	корпус	-	строение	1
Иное описание местоположения					
Наименование	театр				
Кадастровый номер	77:01:0001075:1039				
Назначение	нежилое				
Функциональное назначение					
Количество проживающих в жилых помещениях	-				

### Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 1011239 Дата регистрации 24.06.2005 г.

Дата последнего обследования строения: **06.12.2017 г.**

Дата печати паспорта: 27.12.2017 г.





## А. Распределение общей площади жилых помещений

**Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей**

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилая, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
<b>Всего</b>				

**Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)**

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилая, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
<b>Всего квартир</b>				

**Распределение уборочной площади здания**

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		4420,0
Другие помещения		

**Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования**

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилая, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

## Б. Распределение общей площади нежилых помещений

### Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Основная площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4
Складские		589,3	580,2
Учрежденческие	2	46,7	46,1
Театры и зрелищные заведения	26	7525,9	3671,4
<b>Итого по нежилым помещениям</b>	<b>28</b>	<b>8161,9</b>	<b>4297,7</b>
<b>Итого по типам жилого в нежилых помещениях</b>			
<b>Всего нежилой площади</b>	<b>28</b>	<b>8161,9</b>	<b>4297,7</b>
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	4	1565,2	319,7
в т.ч. подземных этажей			

### Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Кол-во: шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	8161,9				
Канализация	централизованная	8161,9				
Отопление	центральное от ТЭЦ	8161,9				
Горячее водоснабжение	централизованное	8161,9				
Ванны (тип водоснабжения)		8161,9		2		
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка					
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	пассажирский			1		
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

### III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Вел. в застр.	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Подве-щный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основная часть			951,6	v	17,42	16577	
A	основное		$(20,60 \cdot 20,60) \cdot 3,14$	1332,5	v	13,86	18468	
B	основное		$(15,30 \cdot 15,30) \cdot 3,14$	735,0	v	7,46	5483	
B	основное			441,3	v	12,3	5428	
Г	пристройка		$((3,00+5,50)/2) \cdot 5,00$	21,3	v	4	85	
Д	лестничная клетка		$((1,10+2,25)/2) \cdot 1,25 + (1,30 \cdot 2,25)$	5,0	v	12,3	62	
E	основное			49,5	v	12,3	609	
a	подвал			951,6		3,2	3045	
b	подвал			1332,5		3,25	4331	
в	подвал			441,3		3,1	1368	
г	подвал под двором			74,8		2,71	203	
б1	под подвалом			204,0		3,1	632	
д	сход в подвал		$1,07 \cdot 1,96$	2,1	v	0	0	
-	Пристройка		$5,10 \cdot 3,26$	16,6	v	5,1	85	
частей: 14	<b>Всего:</b>						<b>56376</b>	

Площадь застройки: 3554,9 м<sup>2</sup>

Площадь съёмки: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

#### IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер:

Наименование части театр

Группа капитальности 1 Этажность 4п2 Сборник 34 Таблица 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т.п.)	Удельный вес				
				Удельный вес КЗ	Площадь к расчету в %	Удельный вес КЗ с поправкой	Износ в %	Процент износа на расчетный вес КЗ делен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный		5		5.0	30	1,5
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		14		14,0	25	3,5
	Перегородки	бетонные, гипсобетонные						
3	Перекрытия чердачные	железобетонные		13		13,0	30	3,9
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные						
	Перекрытия подвальные	железобетонные						
4	Крыша конструкция	железобетонная стропильная		6		6,0	35	2,1
	Кровля	стальная						
5	Полы	дощатые, паркет, метлахская плитка		7		7,0	30	2,1
6	Пробемы оконные	двойные		8		8,0	25	2
	Пробемы дверные	филенчатые						
7	Наружная отделка	штукатурка цементно-известковыми растворами		12		12,0	30	3,6
	Архитектурное оформление	простое архитектурное оформление						
	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска						
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ		31		31,0	30	9,3
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция							
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты	пассажирский						
	Электроплиты							
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	прочие работы		4		4,0	35	1,4
				100		100		29,40

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7) 29,00



## V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЗ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЗ с поправкой	Износ в %	Процент износа на основании удельного веса элементов к 100
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкции							
	Кровля							
5	Полы							
6	Пробиты оконные							
	Пробиты дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Личное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

## VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица					
				Удельный вес КЭ	Процент износа в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЭ деленный на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	Наружные и внутренние капитальные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия чердачные								
	Перекрытия междуэтажные								
	Перекрытия подвальные								
4	Крыша конструкция								
	Кровля								
5	Полы								
6	Проемы оконные								
	Проемы дверные								
7	Наружная отделка								
	Архитектурное оформление								
	Внутренняя отделка								
8	Центральное отопление								
	Печное отопление								
	Водопровод								
	Канализация								
	Горячее водоснабжение								
	Вентиляция								
	Газоснабжение								
	Мусоропровод								
	Ванны с газовой колонкой								
	Ванны с деревянной колонкой								
	Ванны с горячим водоснабжением								
	Радио								
	Телефон								
	Телевидение								
	Лифты								
	Электроплиты								
	Электроснабжение								
	9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

**VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

№ части	Литер	Наименование	№ сборки	№ таблицы	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кат.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) с поправкой, руб.	Объем части, м <sup>3</sup>	Площадь части, м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коефф. пересчета к ценам 1990 г.	Коефф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1		Основное	34	4	415,00	м <sup>2</sup>	0,10															0,10	41,50	56376	2339604,00	29,00	1661118,84				

Коэффициенты:	1,01	1,24	1,58
Всего	Восстановительная стоимость строения, руб.		<b>4 629 589,68</b>
	Действительная стоимость строения, руб.		<b>3 287 008,67</b>

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Первого территориального управления

Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений 3-го  
отдела Первого ту  
И.Н. Запорожан

Журавлева Т.А.

Запорожан И. Н.

Куц А. В.

25.12.2017 г.

27.12.2017 г.

27.12.2017 г.

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

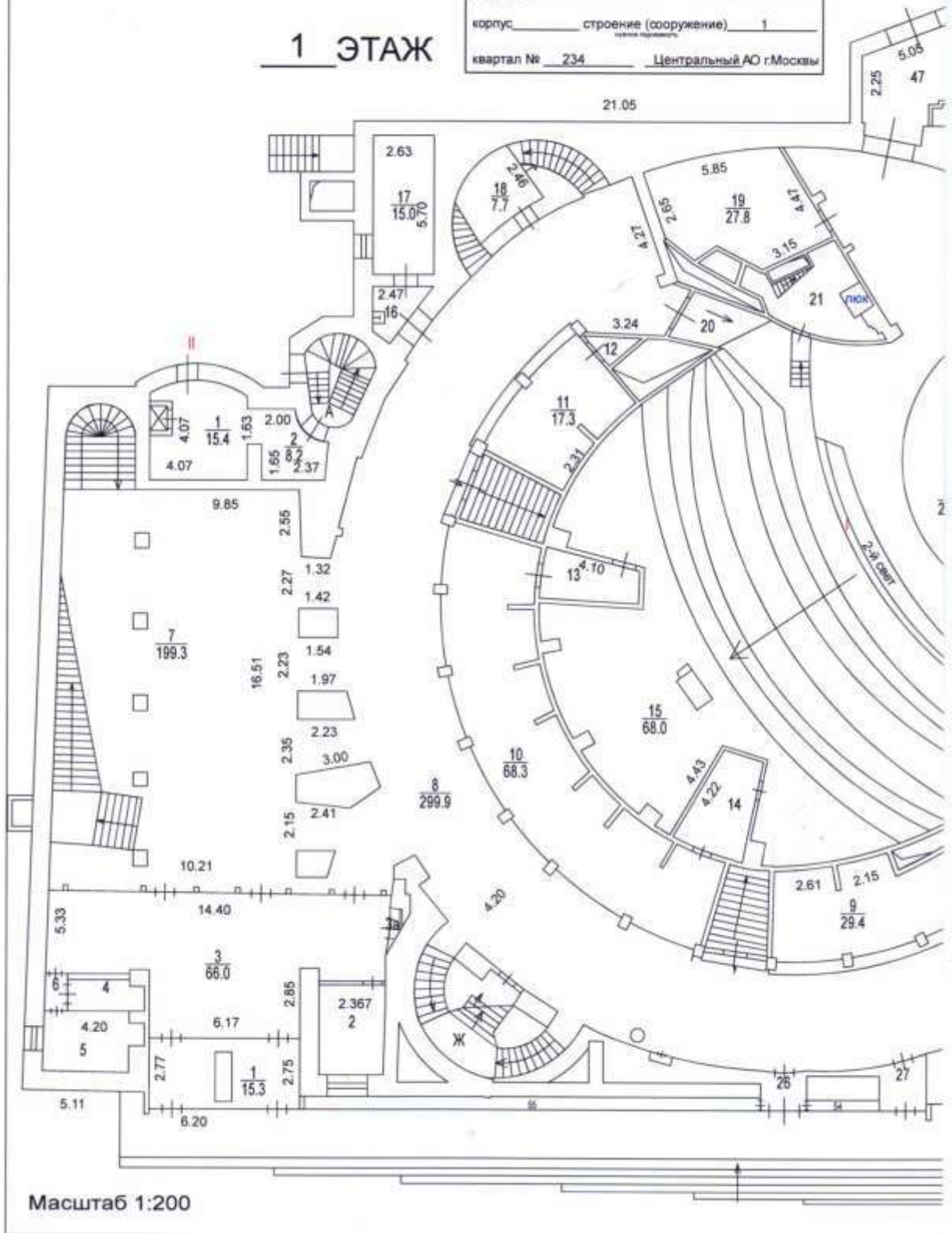
по адресу: Триумфальная пл.  
домовладение ул. Строит., д. 14, 1

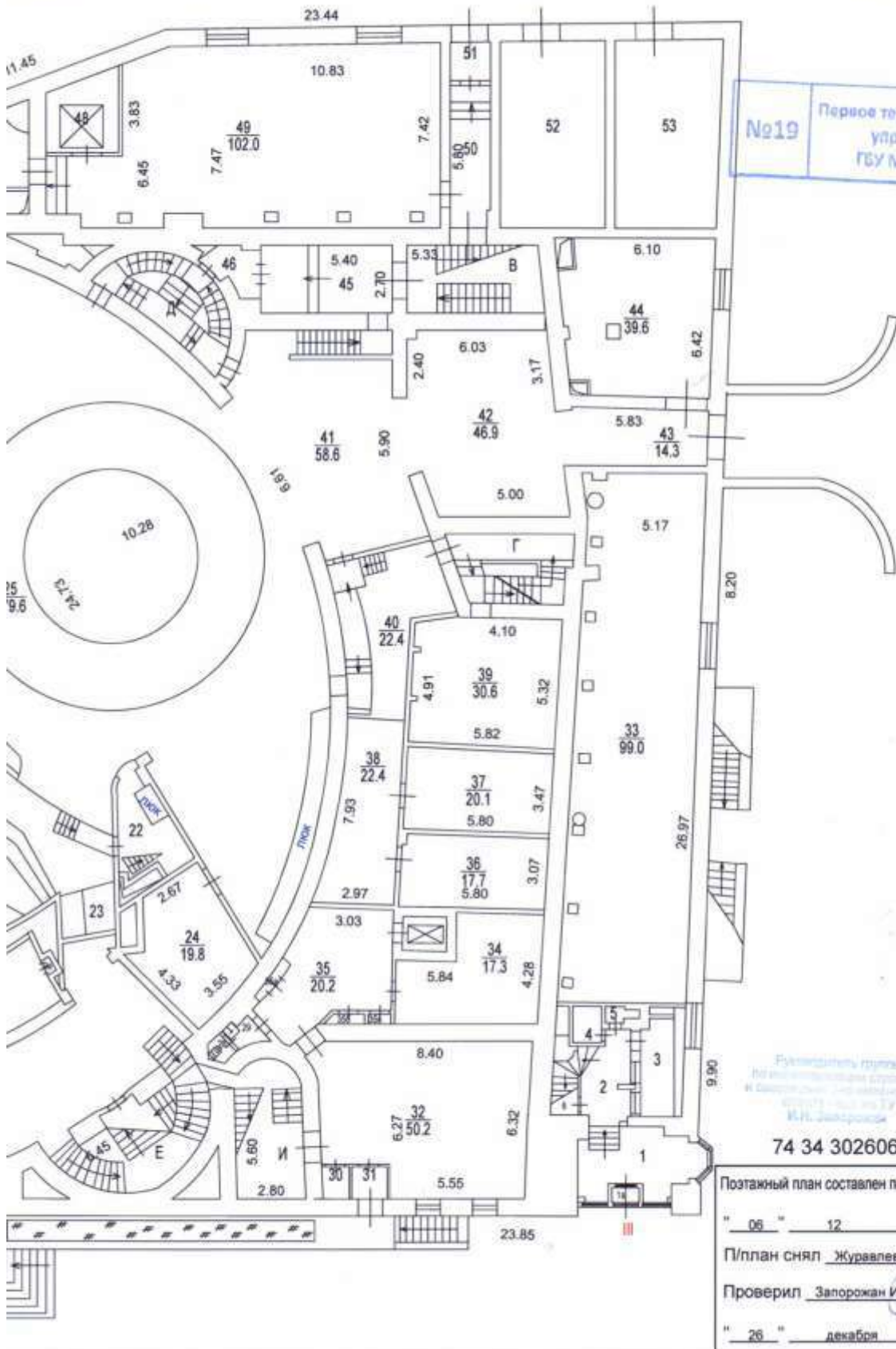
домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 2

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 1

квартал № 234 Центральный АО г.Москвы

## 1 ЭТАЖ





№19  
Первое территориальное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ

Руководитель группы  
По инженерно-техническим вопросам  
в соответствии с требованиями  
ГОСТ 21-01-2013 от 27.01.2013  
И.И. Залорожан

74 34 302606

Поздний план составлен по состоянию на  
" 06 " 12 2017 г.  
П/план снял Журвалева Т.А.  
Проверил Залорожан И.И.  
" 26 " декабря 2017 г.