

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ**  
**В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ,**  
**ЗАКРЕПЛЕННОГО ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ АВТОНОМНЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ**  
**КУЛЬТУРЫ «РЯЗАНСКИЙ ОБЛАСТНОЙ МУЗЫКАЛЬНЫЙ ТЕАТР»**

г. Рязань

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский областной музыкальный театр», зарегистрированное ИФНС № 3 по Рязанской области за ОГРН 1046209025576, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Кауркиной Марины Владиславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_,  
действующий(ая) на основании \_\_\_\_\_,  
с другой стороны (далее - Стороны), в соответствии с п. 1 ст. 296 Гражданского Кодекса РФ, на основании п.2 ч.3, п.14 ч.1 ст.17.1. Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» заключили настоящий договор о нижеследующем.

### I. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование государственное имущество Рязанской области - часть здания с кадастровым №62:29:0080087:33 (часть помещения на втором этаже, согласно паспорту БТИ), расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Циолковского, д. 12, закрепленного на праве оперативного управления за Государственным автономным учреждением культуры «Рязанский областной музыкальный театр» (далее – Объект), согласно выделенной на поэтажном плане планировке (приложение №1), для организации общественного питания (буфета) посетителей и работников ГАУК «Рязанский музыкальный театр».

Общая полезная площадь сдаваемого в аренду Объекта – 12,5 кв.м.

1.2. Передача Объекта оформляется актом приема - передачи (с указанием фактического состояния передаваемого Объекта), который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2-х экземплярах (по одному для каждой из Сторон).

Акт приема - передачи является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Настоящий Договор действует по « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г. включительно, и вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами.

1.4. Передача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Неотделимые без вреда для Объекта улучшения производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя и Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области (далее – Министерство).

Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды.

1.6. Арендатору запрещается передавать Объект в субаренду третьим лицам и использовать его в целях, не предусмотренных ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

### II. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не позднее пяти дней после подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект, указанный в п. 1.1., по акту приема – передачи, копию которого представить в Министерство.

2.1.2. Производить капитальный ремонт арендуемого Объекта, связанный с капитальным ремонтом здания.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Объекта и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, а также телефонной сети.

2.1.6. При освобождении Арендатором Объекта направить в Министерство копию акта приема-передачи в 10-дневный срок с момента возвращения Объекта.

2.1.7. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Не позднее пяти дней после подписания настоящего Договора принять у Арендодателя Объект, указанный в п. 1.1.

2.2.2. В течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем или со специализированными организациями договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно - хозяйственные услуги.

2.2.3. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

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

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарные нормы, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им Объекта.

2.2.6. Обеспечивать сохранность арендуемого Объекта.

Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов арендуемого Объекта и мест общего пользования.

2.2.7. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого Объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Министерства.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Объекта с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания и его фасада, инженерно - технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем, согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Министерства и Арендодателя.

2.2.10. Ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, по Договору и изменениями к нему.

2.2.11. Обеспечивать представителям Министерства и Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Объекту в случаях проведения проверок его использования в соответствии с условиями настоящего Договора, а также представление всей документации, запрашиваемой представителями Министерства и Арендодателя в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем возвращении Объекта как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать Арендодателю Объект по акту приема - передачи. Акт приема - передачи составляется в соответствии с разделом III настоящего Договора.

2.2.13. По окончании срока действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении вернуть Объект не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемый Объект за свой счет на весь срок аренды от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (полный пакет), без установления франшизы и представить Арендодателю копию заключенного договора страхования (страхового полиса). Выгодоприобретателем по договору страхования (страховому полису) должен выступать Арендодатель.

2.2.15. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб (в результате пожара, взрыва, действия молнии, стихийного бедствия, аварий, преднамеренного повреждения третьими лицами, вспучивания или просадки грунта, иных событий или действий третьих лиц) и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта, сведению убытков к минимуму.

2.2.16. При входе на Объект в доступном для обозрения месте установить вывеску с указанием своего наименования.

2.2.17. Не сдавать в субаренду имущество Объекта.

### **III. Порядок возврата объекта Арендодателю**

3.1. Арендодатель и Арендатор должны приступить к приему-передаче Объекта на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора (его досрочное расторжение).

3.2. Арендатор обязан передать Арендодателю Объект готовым к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора (его досрочного расторжения).

3.3. При передаче арендуемого Объекта составляется акт приема – передачи (с указанием фактического состояния Объекта) , который подписывается Арендодателем и Арендатором. Копия акта направляется Арендодателем в Министерство.

3.4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с даты подписания акта приема - передачи.

3.5. Объект должен быть возвращен в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору, с учетом нормального износа. Также должны быть переданы по акту и все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда для его конструкции и интереса.

3.6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

### **IV. Платежи и расчеты по настоящему Договору**

4.1. За передаваемое в аренду недвижимое имущество Рязанской области (Объект) Арендатор вносит арендную плату по расчету и в размерах согласно приложению № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендная плата перечисляется на счёт Арендодателя платежными поручениями по следующим реквизитам:

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский областной музыкальный театр»

ИНН 6234010478, КПП 623001001

ОГРН 1046209025576

р/с 40603810453004060119 в Рязанском отделении № 8606 ПАО Сбербанк г. Рязань

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

Оплата аренды производится за каждый месяц, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, до 15-го числа копии платежных поручений (с отметкой исполнителя банка) представляются Арендодателю.

Налог на добавленную стоимость перечисляется и уплачивается в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Сумма произведенного Арендатором платежа за аренду Объекта, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего сумму неустойки (пени), а в оставшейся части – задолженность по арендной плате, независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе.

4.3. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем в сторону увеличения в беспорядном и одностороннем порядке, без согласования с Арендатором в случае принятия органами государственной власти Рязанской области нормативных правовых актов, изменяющих или дополняющих действующую методику расчета арендной платы, изменяющих или дополняющих действующую методику расчета арендной платы, новые базовые рыночные ставки аренды за квадратный метр в год и коэффициент социально-экономической значимости, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель извещает Арендатора уведомлением с расчетом арендной платы, предварительно согласованным с Министерством, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре либо вручением уведомления с расчетом арендной платы Арендатору (его представителю) под роспись.

Момент получения Арендатором уведомления с расчетом арендной платы определяется не позднее 10 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Размер арендной платы не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4.4. Пересмотр арендной платы производится со дня вступления в силу изменений или дополнений в действующую методику расчета арендной платы, новой методики расчета арендной платы, принятия новой базовой рыночной ставки аренды за квадратный метр в год, изменения коэффициента социально-экономической значимости.

4.5. В случае изменения Арендатором вида своей деятельности в арендуемом Объекте, состава арендуемого имущества и его технических характеристик, а также в случае увеличения рыночной ставки аренды за квадратный метр в год для Объекта аренды, годовая арендная плата подлежит обязательному пересмотру Сторонами, ее размер определяется в подписанном Сторонами расчете арендной платы, предварительно согласованном с Министерством, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Пересмотр размера годовой арендной платы в данном случае производится с момента соответствующего изменения.

4.6. При неуплате Арендатором арендной платы в десятидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

4.7. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно - хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору с Арендодателем или со

специализированными организациями в сроки, определенные упомянутым договором.

4.8. Арендатор возмещает Арендодателю по представленным им расчетам его фактические расходы по налогам на землю и имущество в части арендуемого Объекта.

## **V. Ответственность сторон**

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

5.2. По истечении установленных сроков внесения арендной платы (п. 4.1.) невнесенная сумма арендной платы считается недоимкой и взыскивается с начислением пени - по 0,5% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки до погашения задолженности.

При этом ответственность Арендатора наступает независимо от его вины.

5.3. Если Объект, переданный в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемого Объекта, Арендатор возмещает на счет и в порядке, указанном в п. 4.1. настоящего Договора, недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Рязанской области за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия настоящего Договора.

5.4. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации, Рязанской области.

Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

5.5. В случае если Арендатор в установленный настоящим Договором срок не возвратил арендуемый Объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести плату за пользование Объектом в размере арендной платы за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.1 настоящего Договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

5.6. Уплата пени, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

## **VI. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**

6.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в месячный срок. Внесение изменений и дополнений в Договор производится по согласованию с Министерством.

6.2. По требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Рязанской области, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого Объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

6.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

а) при неуплате Арендатором арендной платы в сроки, установленные п. 4.1 настоящего Договора, в течение двух месяцев;

б) при использовании Объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 настоящего Договора;

в) в случае, если Арендатор не использует Объект, что установлено актом соответствующей проверки;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Объекта, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.4 - 2.2.9, 2.2.11, 2.2.14 - 2.2.15, 4.1, 4.5 настоящего Договора.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 15 дней с даты отправки Арендодателем заказным письмом уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу Арендатора, указанному в Договоре. Копия данного уведомления также направляется Министерству. Объект подлежит возврату Арендодателю в соответствии с разделом III настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги, предусмотренные п. 2.2.2 настоящего Договора, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

6.5. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по настоящему Договору обязательства, по окончании срока действия Договора не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение Договора на новый срок.

## **VII. Прочие условия**

7.1. Стороны, в рамках исполнения настоящего Договора обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороны, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц, или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) коммерческими организациями, органами власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

7.2. Министерство, как центральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Рязанской области по вопросам управления и распоряжения объектами государственной собственности, имеет право контролировать выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.3. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами и Министерством из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Рязанской области, в соответствии с его компетенцией.

7.4. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца арендуемого Объекта не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

При этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов Сторон.

7.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другим Сторонам о произошедших изменениях.

7.6. Обязательства по оплате арендной, эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.7. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части Объекта без согласия Арендодателя. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования с Арендатором.

7.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации, Рязанской области.

7.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

#### **Реквизиты и подписи Сторон:**

***Арендодатель:***

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский областной музыкальный театр»  
390023, г. Рязань, ул. Циолковского, д. 12

ИНН 6234010478, КПП 623001001

ОГРН 1046209025576

р/с 40603810453004060119 в Рязанском отделении № 8606 ПАО Сбербанк г. Рязань

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

Тел. 28-37-54

***Арендатор:***

Наименование

ОГРНИП

Юр адрес

Факт адрес

тел:

ИНН

Банковские реквизиты

***Арендодатель:***

Директор Государственного автономного  
учреждения культуры «Рязанский областной  
музыкальный театр»

***Арендатор:***

\_\_\_\_\_ М.В. Кауркина

\_\_\_\_\_

Приложение №1  
К договору аренды №  
От \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН



Приложение №2  
к Договору аренды №  
от \_\_\_\_\_ 2025 г.

РАСЧЕТ

арендной платы за часть здания с кадастровым № 62:29:0080087:33 (часть помещения №3 на втором этаже, согласно паспорту БТИ), расположенное по адресу:  
г. Рязань, ул. Циолковского, д. 12

Арендатор: \_\_\_\_\_

| № п/п | Показатели   | Единица измерения | Значение<br>2 этаж |      |
|-------|--|-------------------|--------------------|------|
| 1     | Общая полезная площадь сдаваемого в аренду Объекта                 | кв.м.             | 12,50              |      |
| 2     | Базовая рыночная ставка аренды одного кв.м. в год (без учета НДС)  | руб.              | 12180,00           |      |
| 3     | Коэффициенты, характеризующие Объект аренды:                       |                   |                    |      |
|       | местоположения   |                   |                    | 1,00 |
|       | площади  |                   |                    | 1,00 |
|       | этажа  |                   |                    | 0,97 |
|       | состояния  |                   |                    | 1,26 |
|       | типа здания  |                   |                    | 1,00 |
|       | благоустройства  | 1,00              |                    |      |
| 4     | Рыночная ставка аренды одного кв.м. объекта в год (без учета НДС)  | руб.              | 14886,40           |      |
| 5     | Коэффициент социально-экономической значимости                     |                   | 1,00               |      |
| 6     | Минимальная величина арендной платы за один кв.м площадей в год    | руб.              | 400,00             |      |
| 7     | Расчетная ставка аренды одного кв.м. Объекта в год (без учета НДС) | руб.              | 14886,40           |      |
| 8     | Арендная плата в расчете на год с учетом НДС 20,00 %               | руб.              | 223296,00          |      |
|       | СПРАВОЧНО:   |                   |                    |      |
|       | Арендная плата на год без НДС                                      |                   | 186080,00          |      |
|       | НДС  |                   | 37216,00           |      |
| 9     | Арендная плата в расчете на месяц с учетом НДС 20,00 %             | руб.              | 18608,00           |      |
|       | СПРАВОЧНО:   |                   |                    |      |
|       | Арендная плата на месяц без НДС                                    |                   | 15506,67           |      |

|         |  |         |
|---------|--|---------|
| НДС 20% |  | 3101,33 |
|---------|--|---------|

Примечание:

1. Расчет выполнен в соответствии с Законом Рязанской области "О порядке определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области" от 25.10.2004 г. № 105-03 и постановлением Правительства Рязанской области «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области» от 25.02.2005г. № 37 (в редакции постановления Правительства Рязанской области от 03.12.2024 № 395).

2. В расчете использовано значение коэффициента социально-экономической значимости в соответствии с Законом Рязанской области «О коэффициенте социально-экономической значимости для определения расчетной ставки аренды государственного имущества Рязанской области за квадратный метр в год» от 01.03.2005г. № 14-ОЗ.

3. Приложение №2 является неотъемлемой частью договора аренды № от 2025 г.

Арендодатель:

Директор государственного автономного учреждения культуры "Рязанский областной музыкальный театр"

\_\_\_\_\_ М.В. Кауркина

Арендатор:

\_\_\_\_\_