

Договор № 53/01-25
аренды муниципального имущества,
закрепленного на праве оперативного управления за
Муниципальным автономным учреждением культуры
«Екатеринбургский театр кукол»

г. Екатеринбург

«20» января 2025 года

Муниципальное автономное учреждение культуры «Екатеринбургский театр кукол» (МАУК «ЕТК») в лице директора Стражникова Петра Степановича действующего на основании Устава (далее – Арендодатель), с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «А КАПЕЛЛА» (ООО «А КАПЕЛЛА» в лице директора Сазоновой Екатерины Алексеевны, действующей на основании Устава, (далее – Арендатор), с другой стороны (далее – стороны), заключили настоящий Договор аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным автономным учреждением культуры «Екатеринбургский театр кукол» на праве оперативного управления (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду муниципальное недвижимое имущество, указанное в Приложении № 1 к Договору. Назначение имущества, составляющего Объект, для организация буфета.

1.2. Договор действует с «20» января 2025 года по «20» декабря 2025 года.

Объект считается переданным с момента подписания сторонами акта приема-передачи, являющимся Приложением № 2 к Договору. Состав муниципального имущества, составляющего Объект, не может быть изменен или дополнен, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 7.3 Договора.

1.3. Договор прекращается в связи с окончанием его срока.

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

2. Права сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и Договором.

2.1.2. Проводить проверку наличия имущества, составляющего Объект, его состояние, осуществлять учет и проверку исполнения условий Договора Арендатором, контролировать использование имущества, составляющего Объект.

2.2. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть Договор по

основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3. Обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Объект в соответствии с условиями Договора по акту приема-передачи.

3.1.2. В случае прекращения действия Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, принять Объект от Арендатора по акту приема-передачи свободным от имущества и права третьих лиц в течении пяти дней после дня прекращения Договора или в срок, установленный Арендодателем.

3.1.3. В письменной форме доводить до сведения Арендатора изменения своего наименования, места нахождения, условий и порядка расчета арендной платы за пользование Объектом.

3.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о намерении расторгнуть Договор и необходимости передачи Объекта Арендодателю, в связи со сносом здания, строения, сооружения в котором расположен Объект (или который составляет Объект), или в связи с постановкой здания, строения, сооружения на капитальный ремонт. Немедленно уведомлять Арендатора о необходимости расторгнуть Договор и передать Объект Арендодателю в связи с аварийным состоянием конструкций здания, строения сооружения (или его части).

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять от Арендодателя Объект в соответствии с условиями Договора по акту приема-передачи (Приложение №2).

3.2.2. Использовать Объект в соответствии с его назначением, определенным пунктом 1.1. Договора, а также в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий, помещений, сооружений, строений, в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

3.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние, и прилегающей к нему территории в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

3.2.5. Проводить своевременно за счет собственных средств ремонт Объекта в случае причинения вреда Объекту по вине Арендатора.

3.2.6. Содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и другое специальное оборудование (при наличии его на Объекте) согласно действующим отраслевым правилам, нормам, стандартам и нормативам, в соответствии с видами деятельности Арендатора и назначением арендуемого им Объекта, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под

угрозу сохранность Объекта, его экологическое, санитарное и противопожарное состояние.

3.2.7. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания, строения, сооружения (или его части), постановкой здания, строения, сооружения на капитальный ремонт или при его сносе в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий – в течение 8–10 часов по требованию органов ГО и ЧС.

3.2.8. Производить за свой счет необходимое благоустройство территории, прилегающей к недвижимому имуществу, составляющему Объект, при условии получения соответствующего согласия Арендодателя на производство таких работ.

3.2.9. Немедленно (не позднее чем через 2 часа после того, как Арендатор узнал или должен был узнать) извещать Арендодателя, а также организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных коммуникаций, о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

3.2.10. Заключить с Арендодателем (или ресурсоснабжающими и иными организациями) Договор возмещения стоимости коммунальных услуг.

3.2.11. Своевременно оплачивать предоставленные услуги, а также эксплуатационные расходы.

3.2.12. Обеспечивать представителями Арендодателя, собственника муниципального имущества, обслуживающей организации беспрепятственного доступа к имуществу, составляющему Объект, для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

3.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к недвижимому имуществу, составляющему Объект, представителям организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания, строения, сооружения и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, сетей, коммуникаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

3.2.14. Обеспечивать выполнение требований к антитеррористической защищенности Объекта, установленных Федеральным законом от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму», другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами других федеральных органов государственной власти, нормативными правовыми актами Свердловской области и муниципального образования «город Екатеринбург».

3.2.15. В случае прекращения Договора на любых законных основаниях,

включая истечение его срока, в течение пяти рабочих дней после его прекращения или в срок, установленный Арендодателем, передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи.

При этом Арендатор обязан:

вернуть недвижимое имущество со всеми произведенными отделимыми и неотделимыми улучшениями, с исправно работающими инженерными и электрическими сетями, коммуникациями и оборудованием, расположенным в нем,

3.2.16. При намерении досрочно расторгнуть Договор и освободить Объект письменно сообщить об этом намерении Арендодателю не позднее, чем за один месяц до расторжения Договора.

3.2.17. При своей реорганизации, ликвидации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также при лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

3.2.18. Заключить договор страхования Объекта. В случае наступления страхового случая использовать страховое возмещение на проведение восстановительных работ Объекта.

Копию заключенного договора страхования предоставить Арендодателю в 30-дневный срок с даты заключения.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Арендная плата за переданный по Договору Объект устанавливается за соответствующий платежный период согласно расчету (Приложение № 3 к Договору).

4.2. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя.

Если последний день срока внесения арендной платы приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Обязательство Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненным в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

4.4. Расчет направляется Арендатору по адресу (в том числе по адресу электронной почты), указанному в разделе 10 Договора.

4.5. При наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды, поступающие по Договору платежи засчитываются, прежде всего, в счет погашения долга (если иное не указано в платежных документах).

5. Ответственность сторон

5.1. В случае причинения убытков Объекту Арендатор обязан возместить убытки в полном объеме.

Арендодатель составляет акт обследования Объекта, обеспечивает оценку причиненных убытков и письменно уведомляет Арендатора о размере ущерба, подлежащего возмещению.

5.2. В случае нарушения подпунктов. 3.2.4, 4.2. Договора Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 процента от неоплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки установленного платежного периода.

5.3. В случае не исполнения Арендатором обязательства по возврату имущества, составляющего Объект, в сроки, предусмотренные Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату и пени в размере 0,5 процента от суммы арендной платы в месяц за каждый день пользования соответственно недвижимым и (или) движимым имуществом после прекращения действия Договора.

6. Особые условия

6.1. Предоставление в аренду недвижимого имущества, составляющего Объект, не влечет за собой право Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному недвижимому имуществу прилегающую территорию.

При нарушении данного условия Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Недостатки Объекта перечислены в акте приёма-передачи. Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были оговорены Сторонами при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта, при заключении Договора или передаче Объекта.

Стоимость работ по устранению указанных выше недостатков Арендодателем не возмещается.

6.3. Улучшения Объекта, произведенные Арендатором, являются собственностью муниципального образования «город Екатеринбург». Арендатор не имеет право на возмещение стоимости этих улучшений.

6.4. Арендатор не вправе передавать Объект или его часть в субаренду, поднаем, передавать в пользование или переуступать права на него третьим лицам, вносить право пользования Объектом в залог или вносить в качестве вклада в уставный капитал любых юридических лиц.

7. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

7.1. Договор может быть прекращен:

по соглашению сторон;

в случае одностороннего отказа стороны по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором;

по требованию одной из сторон по решению суда.

7.2. Арендатор не вправе изменять условия Договора в одностороннем порядке, в том числе, условия Договора о предмете.

7.3. Предмет Договора (Объект) не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора, за исключением случаев:

изменения площади, номеров помещений, произошедших в результате уточнений технических характеристик в результате инвентаризации, либо в связи с капитальным ремонтом, перепланировкой, реконструкцией, произведенными в установленном порядке;

Изменение предмета Договора является основанием для оформления дополнительного соглашения к Договору, в том числе, для перерасчета арендной платы.

7.5. По требованию Арендодателя, по решению суда Договор может быть досрочно прекращен в случаях, когда Арендатор:

пользуется имуществом, составляющим Объект, с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает имущество, составляющее Объект;

более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

не выполняет требования пунктов 3.2.5, 3.2.10 Договора;

не использует Объект, что подтверждено актом созданной Арендодателем комиссии.

7.6. Договор расторгается в порядке, предусмотренном пунктом 3.1.4. Договора:

при сносе в соответствии с градостроительным законодательством здания, строения, сооружения, в котором расположен Объект (или который составляет Объект);

в связи с постановкой здания, строения, сооружения, в котором расположен Объект (или который составляет Объект), на капитальный ремонт.

7.7. Договор может быть досрочно расторгнут:

по решению суда, вступившему в законную силу;

по соглашению сторон;

по основаниям, предусмотренным Договором;

в случае одностороннего отказа стороны, при условии наличия письменного уведомления другой стороны за один месяц.

7.8. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение 30 дней и оформляются дополнительными соглашениями к Договору.

8. Заключительные положения

8.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложения к Договору

9.1. Неотъемлемыми частями Договора являются:

9.1.1. Приложение № 1 - Перечень недвижимого имущества, составляющего Объект и Выкопировка из технического паспорта здания (или Выписки на нежилое помещение) с указанием границ арендуемой части здания (помещения);

9.1.2. Приложение № 2 - Акт приёма-передачи Объекта.

9.1.3. Приложение № 3 - Расчет стоимости арендной платы за

пользование Объектом (недвижимым имуществом).

10. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Муниципальное автономное учреждение культуры «Екатеринбургский театр кукол»

Адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 143

тел.: (343) 350-30-18, 350-30-14

Реквизиты:

Департамент финансов Екатеринбурга (МАУК «ЕТК», л/с 89082000005)

счет 03234643657010006200

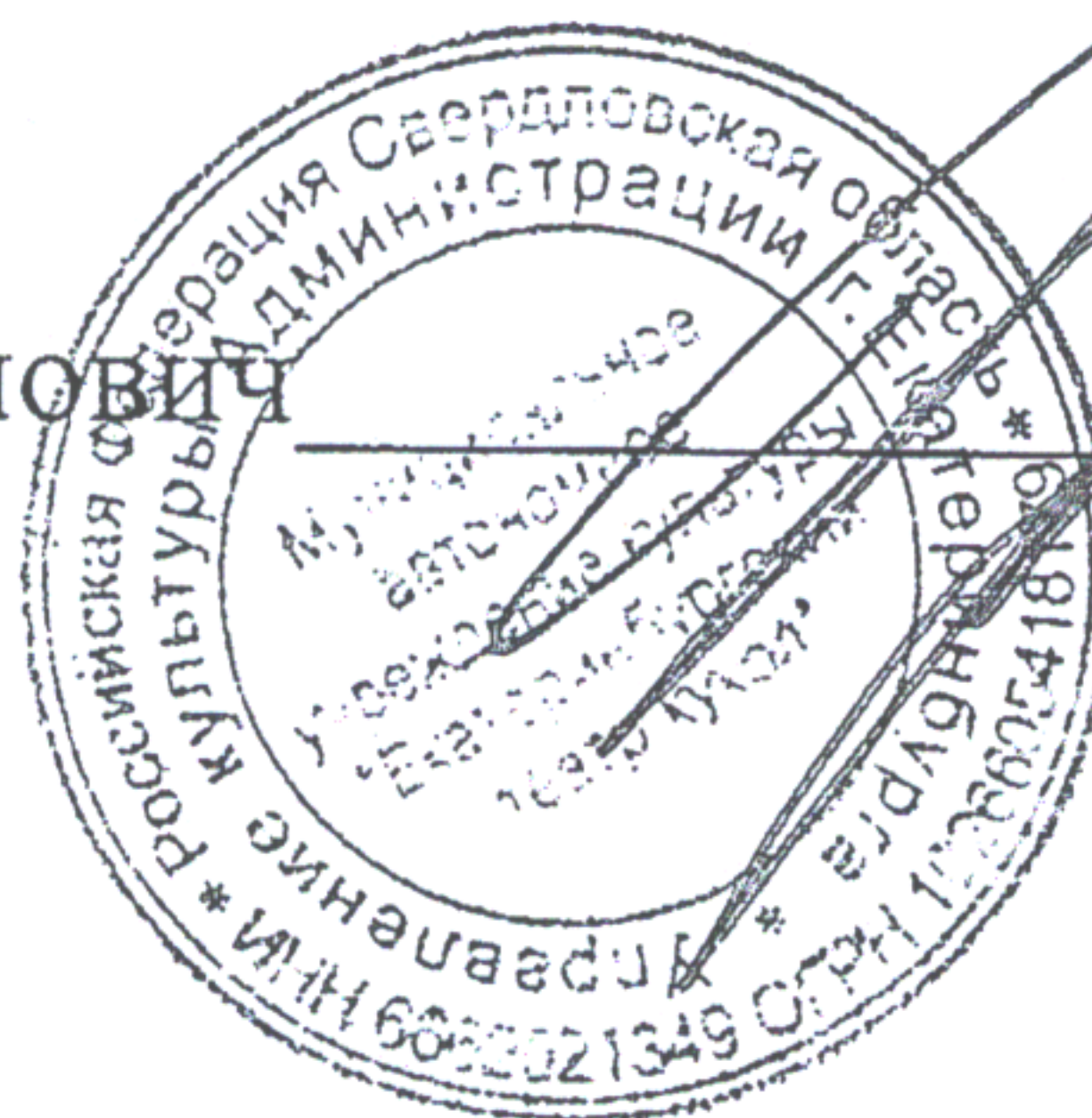
ИНН /КПП 6662021349 / 668501001

Кор. счет — единый казначейский счет 40102810645370000054

Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург

БИК 016577551

Директор Стражников Петр Степанович



Арендатор: **ООО "А КАПЕЛЛА"**

ИНН: 6658392541

КПП: 667101001

Адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 12Б, ОФИС 401

Счёт (₽): 40702810216540072318

Банк: Уральский банк ПАО "СБЕРБАНК"

БИК: 046577674

Корр. счёт: 30101810500000000674

Директор: Сазонова Екатерина Алексеевна



Приложение № 1
к договору № 53/01-25
от «20 »января 2025 г.

Перечень недвижимого имущества, составляющего объект

N п/п	Наименование и место нахождения имущества	Балансовая или рыночная стоимость имущества, тыс. руб.
1	2	3
1	Нежилое помещение, общей площадью 32,8 кв.м, помещение №108, этаж 1, расположенное по адресу: Екатеринбург, ул. Ленина 48. Часть нежилого помещения № 106, общей площадью 11,2 кв.м., этаж 1, расположенное по адресу: Екатеринбург, ул. Ленина 48.	1098401,58 руб

АКТ
приема-передачи
Объекта недвижимости в аренду

1.	Адрес строения	г.Екатеринбург ул. Ленина, 48
2.	Район города	Октябрьский
3.	Место расположения	Улица, прилегающая к центральной
4.	Наличие пристроя	Отсутствует
6.	Строительный материал основного строения	Кирпич
7.	Количество этажей	1
8.	Суммарная площадь аренды	44 м ²
9.	Арендуемые помещения	1 этаж: комнаты № 106 (часть), №108

Техническое состояние:

Крыша (материал—профилированный лист, покрытие (бикрост мягкая кровля) **в хорошем состоянии**

Фасад (материал—кирпичная кладка, штукатурка) **в хорошем состоянии**

Внутренние стены и перегородки (материал — кирпич, штукатурка) **в хорошем состоянии**

Полы (материал—керамогранит) **в хорошем состоянии**

Окна и двери (материал—пластик) **в хорошем состоянии**

Потолки (материал—бетон, штукатурка) **в хорошем состоянии**

Инженерное оборудование:

Электросеть и осветительная аппаратура **есть** (светильники потолочные (4 шт), расположенные в техническом коридоре и пищеблоке

Сантехническое оборудование **есть**

Система водоснабжения **есть**

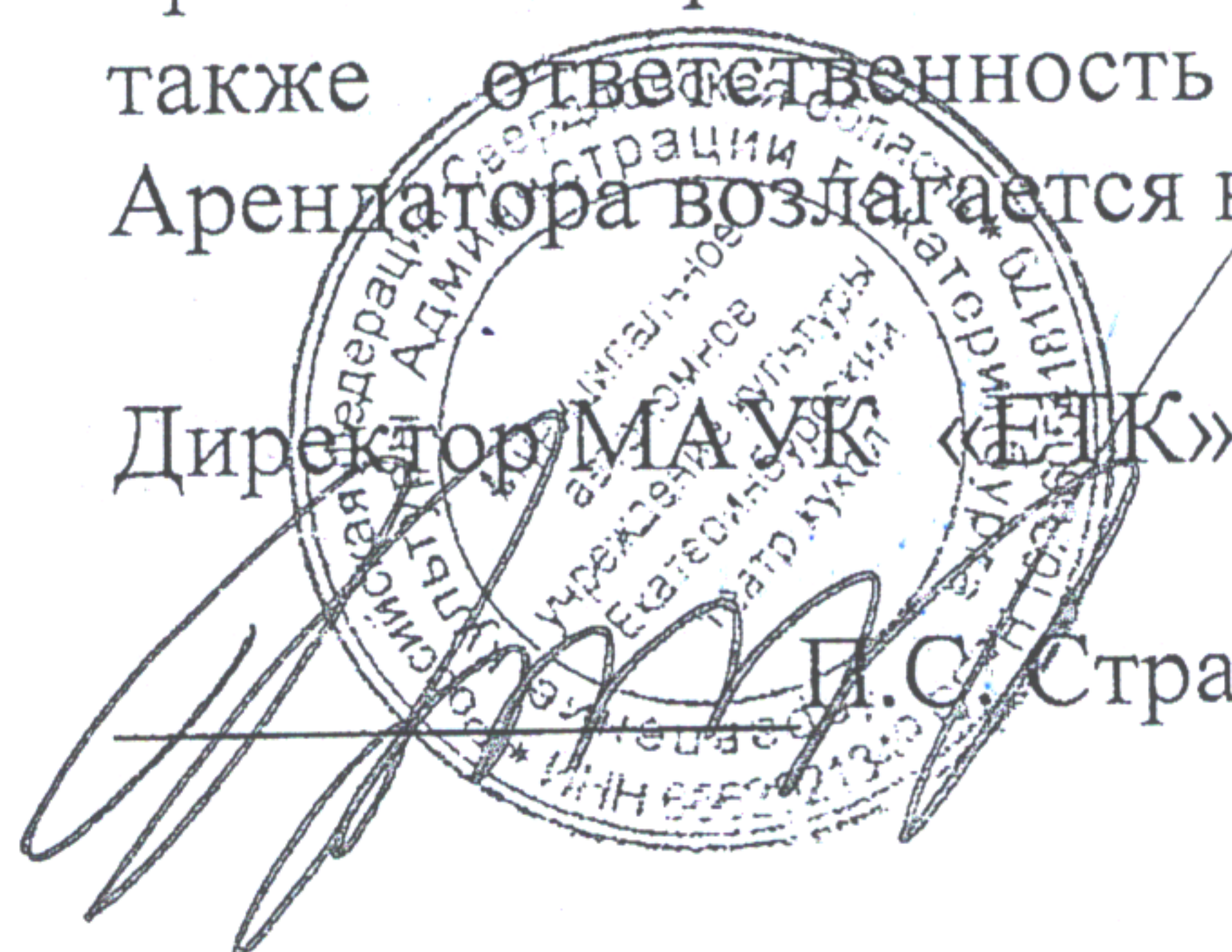
Центральное отопление **есть**

Санитарное состояние **удовлетворительное**

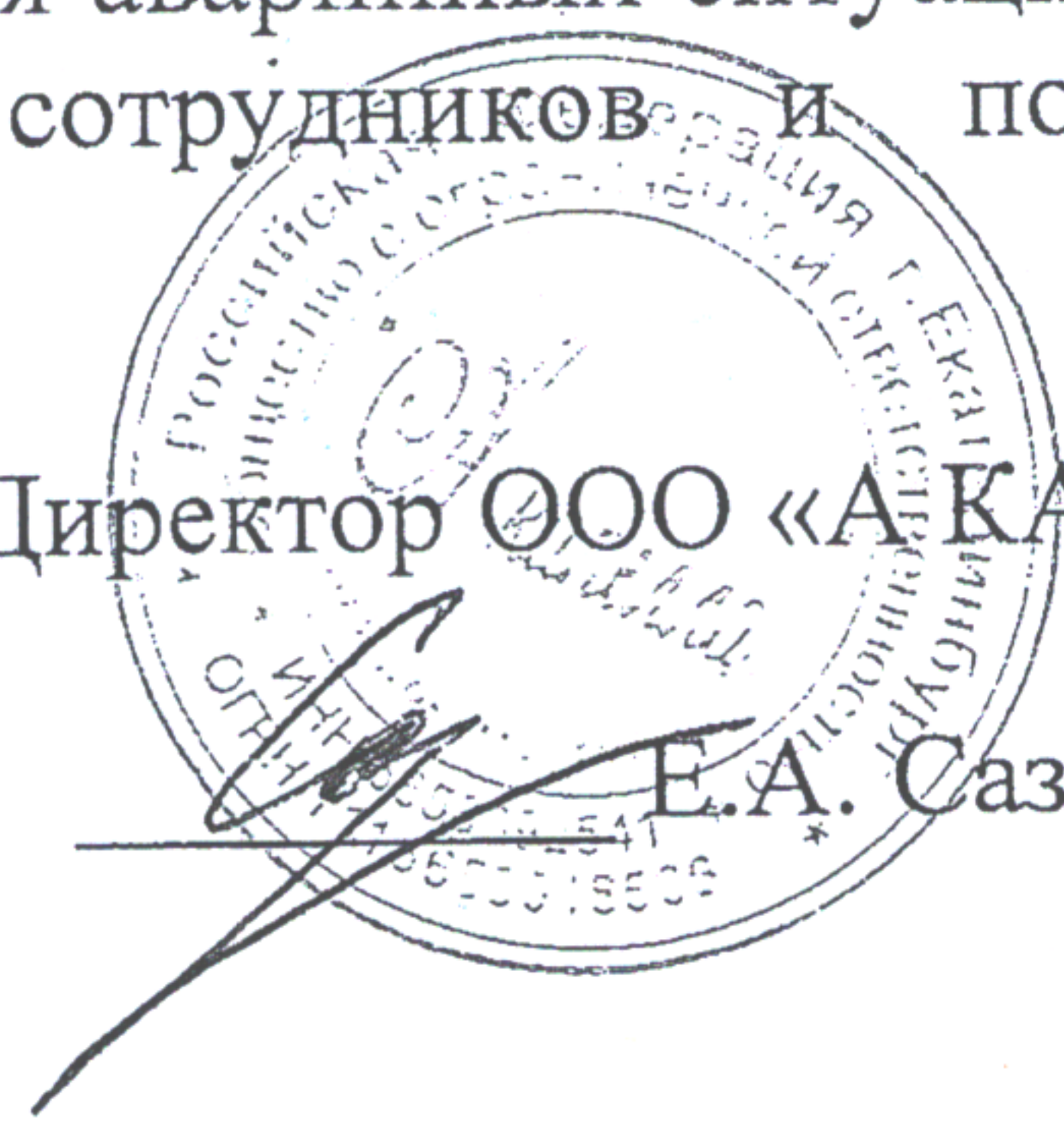
Балансовая стоимость 1098401,58 (один миллион девяносто восемь тысяч четыреста один рубль 58 копеек).

С момента подписания Сторонами настоящего акта приема-передачи Объекта и до момента возврата Объекта Арендодателю риски повреждения (уничтожения) Объекта, ответственность за нарушение санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновения аварийных ситуаций и т.п., а также ответственность за безопасность сотрудников и посетителей Арендатора возлагается на Арендатора.

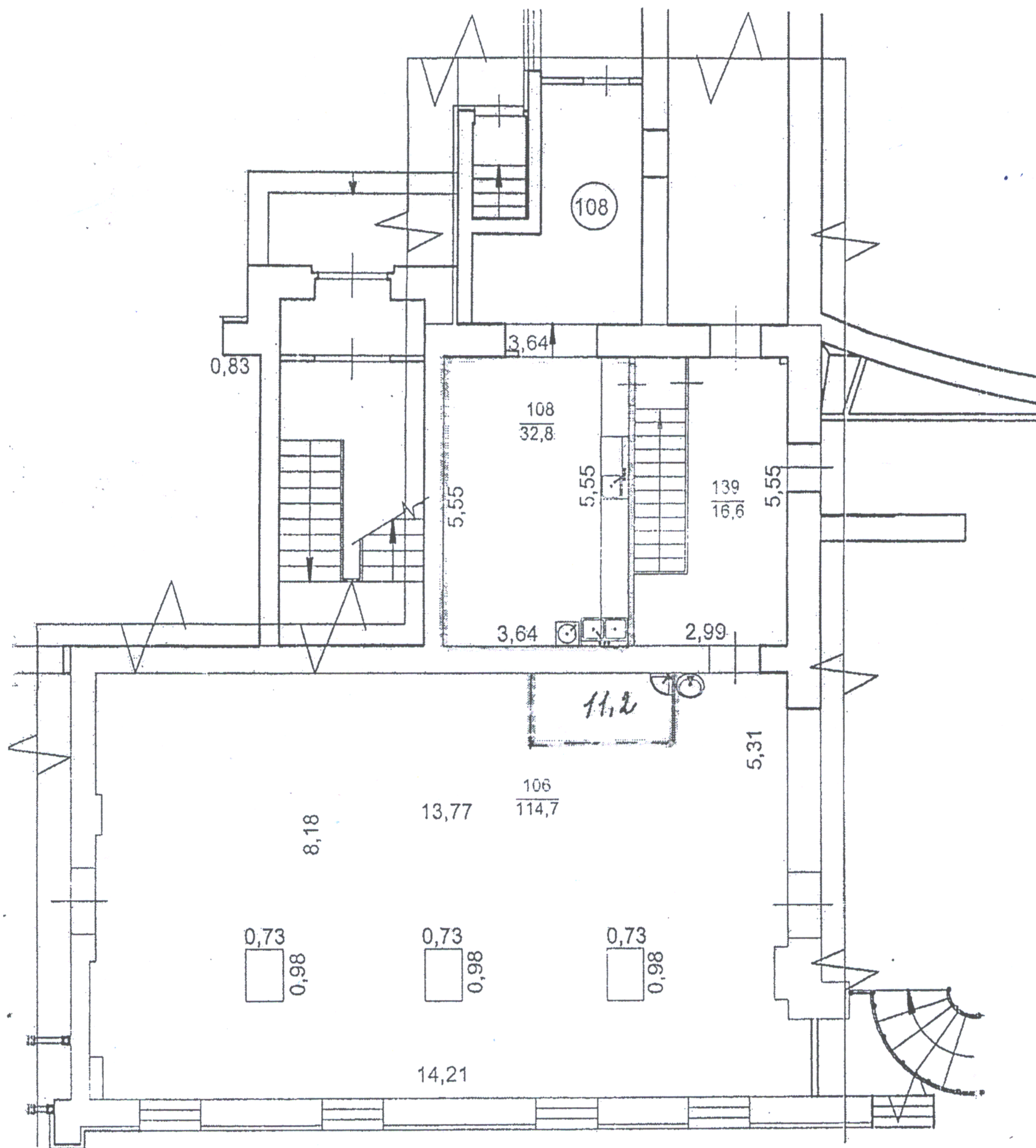
Директор МАУК «ЕЭК»


Б.С. Стражников

Директор ООО «АКАПЕЛЛА»


Е.А. Сазонова

Выкопировка помещений театра кукол 1 этажа Екатеринбург, пр. Ленина, дом 48



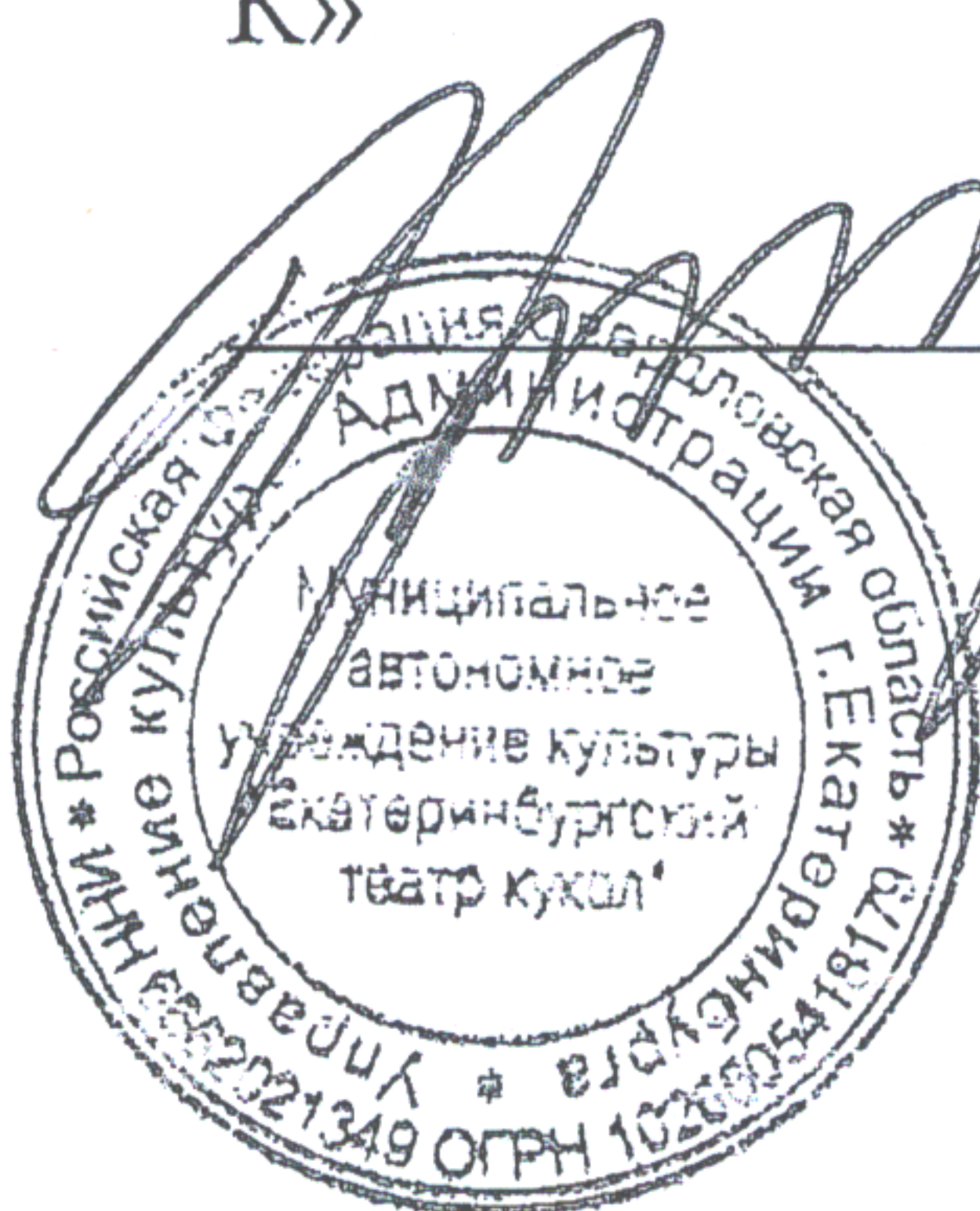
Директор
МА
УК
«ЕТ

К»

Директор ООО «А КАПЕЛЛА»

П.С. Стражников

Е.А. Сазонова



Расчет стоимости арендной платы за пользование Объектом

В соответствии с Отчетом об определении рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектом аренды в течение одного платежного периода (месяц) расчет арендной платы за один календарный месяц по Договору аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Муниципальным автономным учреждением культуры «Екатеринбургский театр кукол» от 18.09.2023 года № 2000/08-23 Объекта: нежилых помещений № 106 (часть), 108, общей площадью 44 м², расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Ленина, 48, 1 этаж составил:

№ п/п	Данные для расчета	Помещения 1 этажа
1	Площадь, 32,8 м ² .	108
2	Площадь, 11,2 м ² .	106 (часть помещения)
3	Арендная плата в месяц, руб. в том числе НДС 20 %	35 116,00 руб.
4	Арендная плата за 11 месяцев, руб. в том числе НДС 20 %	386276,00 руб.

Объект передается в аренду в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников учреждения.

Директор МАУК «ЕТК»


П.С. Стражников



Директор ООО «А КАПЕЛЛА»



Е.А. Сазонова

