

Договор № \_\_\_\_\_

на передачу в аренду помещений здания, закрепленного на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный Русский музей», заключенный в соответствии с пунктом 1 части 3.5. статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 09.09.2021 N 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры»

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный Русский музей»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора Маниловой Аллы Юрьевны, с одной стороны, и

именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

по согласованию с Министерством культуры Российской Федерации (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года № \_\_\_\_ «О согласовании передачи в аренду нежилого помещения общей площадью 316,9 кв. м, расположенного в здании – объекте культурного наследия по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Дворцовый округ, Инженерная улица, дом 2-4, литера А, закрепленном на праве оперативного управления федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный Русский музей»,

в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников учреждения культуры, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с пунктом 1 части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Постановления Правительства РФ от 09.09.2021 года № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры» Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующие помещения, являющиеся частью объекта культурного наследия, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Дворцовый округ, Инженерная улица, дом 2-4, литера А, (далее – Объект культурного наследия): **Площадь 316, 9, часть помещения 1-Н, чп. 103-105 (подвал), часть ч.п. 8, чп. 65-75, ч.п. 77 (1 этаж), (далее – Объект).**

Состав помещения, передаваемого в аренду Объекта указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расположение и план передаваемого в аренду помещения отмечены затенением на копии поэтажного плана, прилагаемого к настоящему Договору.

1.2. **Цель использования:** в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и сотрудников музея **Арендодателя (Общественное питание).**

1.3. Сведения о помещении Объекта, передаваемого в аренду, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования помещений Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора.

1.4. Передача Объекта в субаренду и залог запрещена.

1.5. Объект культурного наследия расположен на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Инженерная улица, дом 2-4, литера А, кадастровый номер здания 78:31:0001186:1019, который находится в собственности Российской Федерации и предоставлен Арендодателю на праве постоянного бессрочного пользования.

Арендатор осуществляет использование земельного участка в соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.6. Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны Объекта культурного наследия:

Корпус западный Русского музея. Архитектор Бенуа Л.Н. при участии Овсянникова С.И. 1914- 1919

гг.

1.7. Объект культурного наследия является собственностью Российской Федерации (запись о государственной регистрации от 14 октября 2014 года № 78-АЗ 538019, принадлежит на праве оперативного управления Арендодателю (запись о государственной регистрации от 22 февраля 2012 года № 78-АЖ 506828).

1.8. Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не находится в споре, в залоге и под арестом, не обременен правами третьих лиц, помимо указанных в настоящем Договоре.

1.9. Передача в аренду Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

## **2. Обязательства по содержанию, использованию и эксплуатации Объекта, порядок и условия их выполнения**

2.1. При содержании и использовании Объекта Арендатор в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны объекта культурного наследия обязан:

2.1.1. Осуществлять расходы на содержание Объекта и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.1.2. Не проводить работы, изменяющие предмет охраны Объекта культурного наследия, либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности Объекта культурного наследия.

2.1.3. Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер Объекта культурного наследия.

2.1.4. Соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

2.1.5. Не использовать Объект:

2.1.5.1. Под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения.

2.1.5.2. Под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования.

2.1.5.3. Под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

2.1.6. Незамедлительно извещать уполномоченный орган государственной власти в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее - Орган охраны) и Арендодателя обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Объекту культурного наследия, земельному участку в границах территории Объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы. При необходимости извещать иные уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные организации о случаях возникновения аварийных ситуаций.

2.1.7. Не допускать ухудшения состояния территории Объекта культурного наследия, поддерживать ее в благоустроенном состоянии.

2.1.8. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, незамедлительно приостановить работы и направить в течение 3 (трех) рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный Орган охраны и Арендодателю.

2.1.9. Соблюдать требования законодательства об охране объектов культурного наследия и приложенного к настоящему Договору охранного обязательства объекта культурного наследия № 07-19-130/21 от 02.04.2021 г. (далее – Охранное обязательство). Арендатор подтверждает, что до заключения настоящего Договора ознакомлен с содержанием Охранного обязательства.

2.1.10. Выполнять требования нормативных правовых актов по вопросам обеспечения пожарной безопасности, поддерживать Объект в состоянии, отвечающем действующим требованиям пожарной безопасности, обеспечивая устранение за свой счет всех нарушений и недостатков.

2.2. В случае принятия Органом охраны решения об изменении требований к содержанию и использованию Объекта культурного наследия и (или) установлению дополнительных требований, а также внесения изменений в Охранное обязательство или выдачи нового Охранного обязательства либо вынесения предписания Органом охраны Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести соответствующие изменения в Договор путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления уведомления. Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

2.3. Если иное не предусмотрено Договором обеспечение мероприятий по эксплуатации Объекта культурного наследия осуществляется Арендодателем. Возмещение затрат на выполнение указанных мероприятий в части, касающейся Объекта, может быть возложено на Арендатора, возмещение затрат подлежит учету в составе арендной платы (при ее изменении) либо в качестве самостоятельного платежа. Выполнение отдельных обязательств по эксплуатации и содержанию Объекта может возлагаться на Арендатора на основании уведомления Арендодателя.

2.4. Арендодатель является лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта культурного наследия. Лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта, является Арендатор.

2.5. При выполнении обязательств по содержанию Объекта Стороны должны обеспечить соблюдение требований Договора, нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также требований Охранного обязательства и иных установленных обременений (ограничений).

2.6. В обязательства по содержанию Объекта включается, в том числе техническая эксплуатация.

2.7. Под технической эксплуатацией понимается комплекс работ по техническому обслуживанию, осуществление эксплуатационного контроля, текущий ремонт, иные обязанности в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Договора, Охранного обязательства.

2.8. При осуществлении технического обслуживания подлежат выполнению в том числе:

- работы по комплексному эксплуатационно-техническому обслуживанию инженерных систем и помещений;
- ведение эксплуатационной и технической документации;
- проведение ежегодного обследования с подготовкой нормативно обоснованных предложений планового ремонта инженерных систем, помещений и прилегающей территории;
- выполнение текущего ремонта и сопутствующих работ;
- работы по ликвидации аварийных ситуаций, последствий аварий.

2.9. Техническое обслуживание проводится в целях обеспечения надлежащего технического состояния Объекта и Объекта культурного наследия. Под надлежащим техническим состоянием Объекта и Объекта культурного наследия понимается поддержание параметров устойчивости, надежности, исправность строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов.

2.10. Под осуществлением эксплуатационного контроля понимается: проведение периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности Объекта, систем и сетей инженерно-технического обеспечения.

2.11. Для выполнения обязательств по содержанию Объекта Сторона, на которую возложено выполнение указанных обязательств, по своему усмотрению вправе привлечь специализированную эксплуатационную организацию (управляющую компанию) или несколько указанных организаций. При этом ответственность за выполнение обязательств по содержанию Объекта сохраняется за Стороной, на которую возложено выполнение обязательств по содержанию Объекта.

2.12. На Арендодателя возлагается обязанность заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, в том числе по водо-, тепло- и энергоснабжению, канализации. Оплата по указанным договорам осуществляется Арендодателем. При этом Арендатор в порядке, предусмотренном Договором, своевременно и в полном объеме возмещает Арендодателю стоимость коммунальных услуг, в том числе плату за услуги по водо-, тепло- и энергоснабжению, канализации на основании ежегодно заключаемых с Арендодателем договоров.

2.13. Арендатор обязуется при использовании Объекта и прилегающей территории:

2.13.1. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций, оборудования.

2.13.2. Использовать Объект согласно с условиями Договора, требованиями нормативных правовых актов, действующими нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, действующим законодательством об охране объектов культурного наследия, Охранным обязательством, и другими установленными ограничениями по использованию Объекта.

2.13.3. Не производить работы, не предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и (или) противоречащие ему.

2.13.4. Если иное не предусмотрено Договором не производить переустройство и (или) перепланировки Объекта, ремонт. Любые ремонтные и иные производственные работы в отношении Объекта могут проводиться Арендатором только при наличии письменного разрешения Органа охраны и Арендодателя.

2.13.5. Обеспечивать неизменность облика и интерьера Объекта культурного наследия в соответствии с особенностями, определенными как предмет охраны Объекта культурного наследия, не производить работ, изменяющих архитектурный облик, декор фасада и интерьера Объекта, газонов, зеленых насаждений, ремонт малых архитектурных форм, ограждения и других элементов обустройства на территории Объекта культурного наследия без предварительного письменного разрешения Органа охраны и Арендодателя.

2.14. В период проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия обязательства по содержанию Объекта подлежат выполнению с учетом требований и особенностей, вытекающих из проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия.

### **3. Обязательства по обеспечению доступа к Объекту**

3.1. Арендатор обязан обеспечить доступ к Объекту гражданам Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства с учетом требований законодательства Российской Федерации и в соответствии с Охранным обязательством.

3.2. В случае принятия Органом охраны решения об изменении требований к обеспечению доступа к Объекту культурного наследия и (или) установлению дополнительных требований Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести соответствующие изменения в Договор путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления уведомления. Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

3.3. В случае принятия Органом охраны решения о приостановлении доступа к Объекту культурного наследия Арендатор обязан приостановить доступ к Объекту. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, указанные в п. 3.4. Договора.

3.4. Помимо случаев, указанных в п. 3.1. Договора, Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ на территорию и во все помещения Объекта представителям Арендодателя, Органа охраны, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия учредителя Арендодателя, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и иных органов государственной власти и местного самоуправления, уполномоченных на проведение проверок и других контрольных мероприятий, а также лицам, указанным Арендодателем и обеспечивающим обслуживание здания, в котором расположен Объект, или проведение в отношении него необходимых мероприятий (управляющая компания, кадастровые инженеры, независимые оценщики и др.).

### **4. Выполнение требований к сохранению Объекта культурного наследия**

4.1. Стороны обязуются выполнить мероприятия по сохранению Объекта культурного наследия в порядке и на условиях, установленных Договором.

4.2. При выполнении мероприятий по сохранению Объекта культурного наследия Стороны обязаны выполнять требования законодательства об охране объектов культурного наследия и Охранного обязательства, в том числе требования к сохранению Объекта культурного наследия.

4.3. В случае принятия Органом охраны решения об изменении требований к сохранению Объекта культурного наследия и (или) установлению дополнительных требований, а также внесения изменений в Охранное обязательство или выдачи нового охранного обязательства Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести соответствующие изменения в Договор путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления уведомления. Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

4.4. При проведении работ по сохранению Объекта культурного наследия Стороны обязаны в соответствии с условиями Договора в установленные Договором сроки:

4.4.1. Обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности Объекта культурного наследия и сохранение предмета его охраны в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.4.2. В случае обнаружения при проведении работ по сохранению Объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, незамедлительно приостановить работы и направить в течение 3 (трех) рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный Орган охраны и проинформировать об этом другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления указанного заявления.

4.4.3. Организовать проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным федеральным законодательством и обеспечить их выполнение в предусмотренные Договором сроки.

4.5. Проведение научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ обеспечивается Арендодателем.

4.6. В случае необходимости использования Объекта для выполнения Арендодателем работ по сохранению Объекта культурного наследия, предусмотренных Охранным обязательством, Арендатор обязан освободить Объект на период проведения указанных работ в срок, указанный в уведомлении о временном освобождении Объекта, направленном Арендатору Арендодателем. Указанное в настоящем пункте уведомление должно быть направлено Арендатору не позднее чем за месяц до даты освобождения Объекта. При освобождении Объекта стороны подписывают акт приема-передачи.

4.7. В случае, указанном в пункте 4.6. Договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору. При этом убытки, связанные с досрочным расторжением Договора, возмещению Арендатору не подлежат. Односторонний отказ Арендатора от исполнения обязательств по Договору, указанный в настоящем пункте, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, подлежащих выполнению на дату такого одностороннего отказа и не исполненных им в срок.

4.8. В течение 10 (десяти) рабочих дней после завершения проводимых Арендодателем работ по сохранению Объекта культурного наследия Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять по акту приема-передачи Объект. В случае отказа Арендатора от приемки Объекта и (или) подписания акта приема-передачи Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору.

4.9. В случае, если утвержденной в установленном порядке научно-проектной документацией не предусмотрено сохранение Объекта или предусмотрено существенное изменение характеристик Объекта, в том числе при котором он не может быть использован на условиях, на которых заключен Договор (увеличение площади Объекта и др.), Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору.

4.10. Арендатор обязуется обеспечить финансирование работ по сохранению Объекта культурного наследия в части, согласуемой Сторонами при проведении конкретных работ с учетом площади используемого Арендатором помещения по отношению к общей площади таких работ.

4.11. Выполнение работ по сохранению Объекта культурного наследия проводится с соблюдением стандартов в области реставрации, строительства, архитектуры и градостроительства.

## **5. Порядок передачи Объекта Арендатору**

5.1. Предоставление Объекта производится по Акту приема-передачи Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.2. Акт приема-передачи Объекта составляется Арендодателем, подписывается Сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.3. Акт приема-передачи Объекта должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент их передачи.

5.4. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта на Арендатора возлагаются предусмотренные настоящим Договором обязательства по содержанию, использованию и сохранению Объекта, в том числе несению расходы на содержание Объекта.

5.5. Непринятие Объекта Арендатором в установленный срок является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора Арендодателем в одностороннем порядке.

## **6. Обязанности Арендодателя и Арендатора**

### **6.1. Арендодатель обязуется:**

6.1.1. В пятидневный срок с даты подписания указанного в пункте 5.1. настоящего Договора Акта приема-передачи Объекта и заключить с Арендатором договор на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (в дальнейшем «Договор на оплату услуг») на срок, указанный в пункте 9.1 настоящего Договора.

6.1.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора.

6.1.3. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

6.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

6.1.5. Не допускать досрочного освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 10 настоящего Договора.

6.1.6. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Объект по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

## **6.2. Арендатор обязуется:**

6.2.1. В пятидневный срок после подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем Договор на оплату услуг на срок, указанный в пункте 9.1. настоящего Договора.

6.2.2. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

6.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.4. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.5. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями Договора на оплату услуг.

6.2.6. Немедленно извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

6.2.7. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

6.2.8. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

6.2.9. Обеспечивать неизменность облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями, определенными как предмет охраны данного объекта культурного наследия и указанными в Охранном обязательстве Арендодателя.

Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт ГБУ ГУИОН (Проектно-инвентаризационное бюро), а также их неотделимые улучшения без предварительного письменного разрешения соответствующего государственного органа по охране культурного наследия (далее - Госорган), ТУ Росимущества в Санкт-Петербурге и Арендодателя.

6.2.10. Не препятствовать Арендодателю в проведении работ по сохранению Объекта.

Соблюдать порядок использования Объекта и оплаты арендной платы в период проведения работ по сохранению Объекта, который определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.2.11. Принимать (по согласованию с Арендодателем) участие в финансировании работ по сохранению Объекта, производимых Арендодателем в установленном порядке.

6.2.12. Не производить работы по сохранению Объекта без предварительного письменного разрешения Госоргана и Арендодателя.

6.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Госоргана, ТУ Росимущества в Петербурге и Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и проверки порядка использования Объекта, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

6.2.14. В месячный срок со дня заключения договора аренды застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора аренды (страхование гражданской ответственности Арендатора), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения объекта недвижимости, в части переданного в аренду Объекта, в пользу Арендодателя на весь срок действия договора аренды (страхование имущества в пределах улучшений, произведенных Арендатором, и оборудования, установленного им в арендуемом помещении).

6.2.15. Представить Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

6.2.16. В течение дня после окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и

Арендатором в трех экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

6.2.17. Не передавать Объект в субаренду.

6.2.18. Обязанность по государственной регистрации настоящего Договора, в том числе по оплате государственной пошлины возлагается на Арендатора.

6.2.19. Проводить за свой счет текущий ремонт Объекта.

6.2.20. Соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории Объекта культурного наследия.

6.2.21. Незамедлительно в письменной форме уведомлять Арендодателя об изменении своих реквизитов. В том числе банковских реквизитов, почтового и юридического адреса. В случае таких изменений Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору.

6.2.22. Возместить расходы Арендодателя на проведение оценки рыночной стоимости права пользования Объектом, а также расходы, произведенные Арендодателем, для проведения экспертизы вышеназванной оценки (в случае проведения экспертизы).

## 7. Платежи и расчеты по Договору

7.1. Сумма ежемесячной платы за аренду Объекта составляет **800 299,26 (Восемьсот тысяч двести девяносто девять) рублей 26 копеек, в том числе НДС по ставке 22 %, определенной действующим законодательством.**

7.1.1. Сумма ежемесячной арендной платы установлена на основании отчета № 06-2026 от 10.02.2026 г. выполненного ООО «Оценка на Миллионной»

7.2. Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца включительно.

Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором по реквизитам Арендодателя.

7.3. Неустойка (штраф, пени) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором по реквизитам Арендодателя.

7.4. Размер арендной платы, указанной в пункте 7.1 настоящего Договора, реквизиты и порядок её оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

7.4.1. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок её оплаты определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов и порядка её оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.5. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг, не включаются в установленную настоящим Договором или уведомлением сумму арендной платы.

7.6. Обязательства по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг, предусмотренные Договором на оплату услуг, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

7.7. Арендная плата подлежит ежегодной индексации арендной платы путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год и не более чем на 7% (семь процентов) в год.

## 8. Ответственность Арендодателя и Арендатора

### 8.1. Ответственность Арендодателя:

8.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 8.2. Ответственность Арендатора:

8.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 7.2. настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый день неоплаты после срока, указанного в пункте 7.2 настоящего Договора или в уведомлении Арендодателя.

8.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 6.2.9 настоящего Договора Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя, а также возместить возникшие убытки.

8.2.3. В случае досрочного освобождения Арендатором помещения, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, до прекращения в установленном порядке действия настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на лицевой счет Арендодателя арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендодателя за период фактического пользования Объектом до даты прекращения Договора.

8.3. Если арендуемое помещения становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на лицевой счет Арендодателя недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда помещение стало непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором.

8.4. За нанесение ущерба арендуемому помещению, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

8.5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## **9. Срок действия договора, порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

### 9.1. Срок действия Договора: 5 (пять) лет, с даты подписания Сторонами.

Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц с момента государственной регистрации.

9.2. Обязательства по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, возникают у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

9.3. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании срока, указанного в настоящем Договоре и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст.621 ГК РФ, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит.

9.4. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 7.4 настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 9.6, 9.7 и 9.8 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон.

9.5. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

9.6. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 6.2.1, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.6, 6.2.10, 6.2.13, 6.2.14, 6.2.15 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

9.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

9.8.1. При невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором или уведомлением, срока платежа вне зависимости от её последующей оплаты.

9.8.2. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 6.2.2, 6.2.7, 6.2.8, 6.2.9, 6.2.16, 6.2.17 настоящего Договора.

9.8.3. Если собственником здания, указанного в пункте 1.1, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд.

9.9. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.8.1 - 9.8.3 настоящего Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

9.10. Помимо условий, предусмотренных пунктом 9.8. Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд и без указания причин расторгнуть настоящий Договор, предупредив об этом Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней.

9.11. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.8., и пунктом 9.10 настоящего Договора, составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента истечения срока, установленного в Уведомлении об отказе от исполнения Договора, но не ранее 30 (тридцати) дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления.

9.12. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 9.8. и пунктом 9.10 Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 10 настоящего Договора.

9.13. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив при этом Арендодателя в письменной форме не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения.

## **10. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

10.1. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Объекта Арендатор должен:

10.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашении о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

Арендодатель вправе отказать Арендатору в досрочном расторжении настоящего Договора до полного погашения указанной задолженности.

10.1.2. Освободить помещение Объекта и подготовить его к передаче Арендодателю.

10.2. Акт приема-передачи (возврата) Объекта составляется в трех экземплярах и подписывается Сторонами. Акт приема-передачи (возврата) Объекта должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи.

## **11. Порядок разрешения споров**

11.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а в случае не урегулирования разногласий - в претензионном порядке.

11.2. Претензия оформляется в письменной форме и направляется той Стороне по настоящему Договору, которой допущены нарушения его условий.

11.3. Срок рассмотрения писем, уведомлений, предложений о расторжении настоящего Договора или претензий не может превышать 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения. Переписка Сторон может осуществляться в виде письма или телеграммы, а в случаях направления факсимильного сообщения, иного электронного сообщения с последующим предоставлением оригинала документа.

11.4. При не урегулировании Сторонами спора в досудебном порядке спор передается на разрешение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## **12. Прочие условия**

12.1. Все приложения, поименованные в разделе 12 настоящего Договора, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

12.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или оперативного управления на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

12.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

12.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

12.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Состав передаваемого в аренду помещения;
- Копия поэтажного плана;

- Акт приема передачи Объекта;
- Копия охранного обязательства № 07-19-130/21 от 02.04.2021 г.

**13. Адреса и банковские реквизиты:****Арендодатель:****Арендатор:****Федеральное государственное бюджетное****учреждение культуры****«Государственный Русский музей»**

Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург,

Инженерная ул., дом 4

Тел.(812) 595-42-04

Факс (812) 314-41-53

info@rusmuseum.ru

ИНН: 7830002230, КПП: 784101001

ОГРН 1037843029883, ОКТМО 40908000,

ОКПО 02194847

Банк: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка

России//УФК по г. Санкт-Петербургу,

г. Санкт-Петербург

БИК 014030106, к/с 40102810945370000005

Наименование получателя:

Управление Федерального казначейства

по г. Санкт-Петербургу

(Русский музей, л/с № 20726X60200),

р/с 03214643000000017200

ОКТМО 40908000

Генеральный директор

Манилова А.Ю.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

Директор

\_\_\_\_\_/М.П.

*Состав передаваемых в  
аренду помещений*

в здании по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Дворцовый округ, Инженерная улица, дом 2-4, литера А,

Этаж	Номер помещения	Номер комнаты по поэтажному плану	Назначение помещения (комнаты)	Полезная площадь в кв. м
1	1-Н	Часть: чп. 8	зал	<b>109,0</b>
		65	коридор	<b>12,9</b>
		66	умывальная	<b>1,4</b>
		67	туалет	<b>1,2</b>
		68	лестница	<b>6,8</b>
		69	раздевалка	<b>7,9</b>
		70	душевая	<b>1,4</b>
		71	подсобное помещение	<b>11,2</b>
		72	кухня	<b>59,0</b>
		73	подсобное помещение	<b>2,6</b>
		74	коридор	<b>7,6</b>
		75	подсобное помещение	<b>11,0</b>
		77	кабинет	<b>3,9</b>
подвал		103	подсобное помещение	<b>62,5</b>
		104	подсобное помещение	<b>6,1</b>
		105	подсобное помещение	<b>12,4</b>
<b>Всего:</b>				<b>316,9</b>

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:**

**Федеральное государственное бюджетное  
учреждение культуры**

**«Государственный Русский музей»**

Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург,

Инженерная ул., дом 4

Тел.(812) 595-42-04

Факс (812) 314-41-53

info@rusmuseum.ru

ИНН: 7830002230, КПП: 784101001

ОГРН 1037843029883, ОКТМО 40908000,

ОКПО 02194847

Банк: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка

России//УФК по г. Санкт-Петербургу,

г. Санкт-Петербург

БИК 014030106, к/с 40102810945370000005

**От Арендатора:**

Наименование получателя:  
Управление Федерального казначейства  
по г. Санкт-Петербургу  
(Русский музей, л/с № 20726X60200),  
р/с 03214643000000017200  
ОКТМО 40908000

Генеральный директор  
Манилова А.Ю.

Директор

\_\_\_\_\_/А.Ю. Манилова /  
М.П.

\_\_\_\_\_/ /  
М.П.

**Копия поэтажного плана**  
(Прикладывается отдельно)

**Акт приема-передачи Объекта  
к Договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года**

**на передачу в аренду помещений здания, закрепленного на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный Русский музей», заключенный в соответствии с частью 3.5. статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 09.09.2021 года № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры»**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ год.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный Русский музей»,** именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора Маниловой Аллы Юрьевны, с одной стороны, и

именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице----- с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», составили настоящий акт приема-передачи Объекта (далее – Акт) к Договору на передачу в аренду помещений здания, закрепленного на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный Русский музей», заключенный в соответствии с частью 3.5. статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 09.09.2021 года № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры» № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял за плату во временное владение и пользование следующие помещения, являющиеся частью объекта культурного наследия, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Дворцовый округ, Инженерная улица, дом 2-4, литера А, кадастровый номер 78:31:0001186:1019, - **площадь 316,9 м<sup>2</sup> : помещение 1-Н, этаж 1:** часть: чп. 8 - зал, 109.0 кв м, чп.65 – коридор, 12.9 кв.м., чп. 66 - умывальная, 1.4 кв м., чп. 67 – туалет, 1.2 кв м., чп. 68 – лестница, 6.8 кв.м., чп. 69 – раздевалка, 7.9 кв.м., чп. 70 – душевая, 1.4 кв.м., чп. 71 – подсобное помещение, 11.2 кв м., чп. 72 – кухня, 59.0 кв.м. , чп. 73 – подсобное помещение, 2.6 кв.м., чп. 74 – коридор, 7.6. кв.м., чп. 75 – подсобное помещение, 11.0 кв.м., чп.77 – кабинет, 3.9 кв.м., **помещение 1-Н, подвал:** часть: чп.103 – подсобное помещение, 62.5 кв.м., чп. 104 – подсобное помещение, 6.1 кв. м., ч.п. 105 – подсобное помещение, 12.4 кв.м.

по поэтажному плану, закрепленного на праве оперативного управления за Арендодателем, в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей Арендодателя (Буфет) (Общественное питание) (далее - Объект).

2. На момент приема-передачи Объект находится в удовлетворительном состоянии. Техническое состояние передаваемого по настоящему Акту Объекта Стороны признают соответствующим требованиям для его эксплуатации в целях, предусмотренных п. 1.2. Договора.

3. По результатам проведенного Арендатором осмотра Объекта, последний подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Объекта.

4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для регистрирующего органа.

5. После подписания настоящего акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния Объекта, за исключением обнаруженных Арендатором скрытых дефектов.

**Подписи Сторон:**

**От Арендатора:**

**От Арендодателя:**

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры**

**«Государственный Русский музей»**

Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург,

Инженерная ул., дом 4

Тел.(812) 595-42-04

Факс (812) 314-41-53

info@rusmuseum.ru

ИНН: 7830002230, КПП: 784101001

ОГРН 1037843029883, ОКТМО 40908000,

ОКПО 02194847

Банк: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка

России//УФК по г. Санкт-Петербургу,

г. Санкт-Петербург

БИК 014030106, к/с 40102810945370000005

Наименование получателя:

Управление Федерального казначейства

по г. Санкт-Петербургу

(Русский музей, л/с № 20726X60200),

р/с 03214643000000017200

ОКТМО 40908000

Генеральный директор

Манилова А.Ю.

Директор

\_\_\_\_\_/А.Ю. Манилова /  
М.П.

\_\_\_\_\_/ /  
М.П.

**Копия охранного обязательства № 07-19-130/21 от 02.04.2021 г.  
(Прикладывается отдельно)**