

## ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

г. Красноярск

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2025г.

**Краевое государственное автономное учреждение «Красноярский музыкальный театр»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Романовой Ольги Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) без права выкупа, и сдачи в субаренду нежилые помещения общей площадью 3 кв.м. (далее - помещения), а Арендатор обязуется принять помещения и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору являются помещения № 13 на втором этаже, и № 14 на третьем этаже, расположенных в нежилом здании Красноярского музыкального театра по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-т Мира, 129, в том числе:

- площадь 1 кв.м. в комнате № 3 (коридор) помещения № 13 на втором этаже.
- площадь 2 кв.м. в комнате № 28 (подсобное) помещении № 14 на третьем этаже.

Свидетельство о государственной регистрации права 24 ЕИ 085716 от 12.12.2008 (далее - здание).

1.3. Цель использования помещения: размещение вендинговых аппаратов.

### 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключается сроком на \_\_\_\_\_ с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025г. по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2030г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации/ без регистрации. (Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает Арендатор).

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) календарных дней.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить помещения к передаче, включая составление Акта приемки-передачи недвижимости (нежилых помещений) по форме, согласованной в приложении № 1.

3.1.2. Передать Арендатору помещения в состоянии, соответствующем их назначению и условиям Договора, по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилых помещений), который является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендатор не вправе сдавать помещения в субаренду, предоставлять их в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог, использовать имущество в целях, не предусмотренных Федеральному закону "О защите конкуренции".

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилых помещений) осмотреть помещение и проверить их состояние.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования помещений в

соответствии с Договором, являются его собственностью.

#### 4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения помещений являются собственностью Арендатора.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещений. После прекращения Договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

#### 5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата устанавливается:

- В размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб., без НДС за \_\_\_\_\_ месяц.

- Помимо арендной платы Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных Арендатором за этот период. Соответствующая сумма определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем с приложением копий счетов ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Арендная плата вносится не позднее 10 числа каждого месяца.

5.3. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

#### 6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

6.2. Арендатор обязан за свой счет подготовить помещения к возврату Арендодателю, включая составление Акта возврата недвижимости (нежилого помещения).

6.3. В случае несвоевременного возврата помещений Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

#### 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

7.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,5 процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

7.3. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

7.4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

#### 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

8.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

8.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 2 (двух) месяцев, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

## 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;
- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

9.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

9.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

9.5. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 9.4 Договора, спор передается в Арбитражный суд Красноярского края.

## 10. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда или в связи с односторонним отказом стороны в случаях, предусмотренных настоящим Договором, и на основаниях, предусмотренных гражданским законодательством.

10.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, без судебной процедуры расторгнуть Договор, в случаях, когда Арендатор:

- не вносит арендную плату больше чем за 1 (один) месяц в установленные Договором сроки;
- использует помещения не в соответствии с настоящим Договором;

- не выполняет обязанности по поддержанию помещения в исправном состоянии;
- существенно ухудшает состояние помещения;
- без согласия Арендодателя предоставил помещения в пользование третьему лицу.

Дата расторжения Договора считается дата, указанная в уведомлении Арендодателя о расторжении договора.

10.4. Каждая из Сторон вправе во всякое время отказаться от Договора, известив об этом другую сторону в 10-ый срок в письменном виде.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все уведомления, сообщения, претензии и иные документы, направляемые Сторонами по настоящему Договору, должны направляться в письменной форме. Документы считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по факсу, электронной почтой – с последующим предоставлением оригинала документа или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами. Факсимильные (сканированные) копии документов имеют юридическую силу до предоставления оригиналов и могут быть использованы в суде в качестве доказательств.

11.2. Настоящий Договор действует с момента его подписания и до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств, а в части оплаты не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2030 года. Окончание срока действия Договора не влечет прекращение Арендатор обязательств по Договору.

11.3. Договор составлен в трёх экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий – в Росреестре.

11.4. К Договору прилагаются:

- Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (приложение № 1);

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендатор:**

**Арендодатель:**

**Красноярский музыкальный театр**  
660021, г. Красноярск, проспект Мира, 129  
E-mail: priem@muztk.ru  
ОГРН 1022401797791  
ИНН/КПП 2460002674/246001001  
л/с 81192А01961  
казначейский счет 03224643040000001900  
единый казначейский счет 40102810245370000011  
Отделение Красноярск БАНКА РОССИИ//УФК  
по Красноярскому краю г. Красноярск  
БИК 010407105  
ОКПО 02190795 ОКОПФ 75201  
ОКОГУ 2300231 ОКФС 13  
ОКТМО 04701000

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

\_\_\_\_\_/О.А. Романова/  
М.П.

**АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ  
НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)**

г. Красноярск

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2025 г.

Краевое государственное автономное учреждение «Красноярский музыкальный театр», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Романовой Ольги Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с другой стороны составили настоящий Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (далее - Акт) по Договору аренды недвижимости (нежилого помещения) № \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2025 г. (далее - Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с п. п. 1.1, 1.2 Договора Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения № 13 на втором этаже, и № 14 на третьем этаже, расположенных в нежилом здании Красноярского музыкального театра по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-т Мира, 129, в том числе:

- площадь 1 кв.м. в комнате № 3 (коридор) помещения № 13 на втором этаже.
- площадь 2 кв.м. в комнате № 28 (подсобное) помещение № 14 на третьем этаже.

2. Указанные Помещения осмотрены Арендатором. Характеристика технического состояния помещений при осмотре удовлетворительное и позволяет его использовать в целях, предусмотренных п. 1.3 Договора.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

От имени Арендатора

От имени Арендодателя

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П. О.А. Романова