**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**аренды федерального недвижимого объекта**

Московская область,

г.о. Красногорск

пос. Архангельское «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-заповедник «Архангельское»** **(ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора **Задорожного Вадима Николаевича**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемое в дальнейшем **«Арендатор»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение   
      и пользование (в аренду) помещения в нежилом здании - объекте культурного наследия федерального значения «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.: Теплицы 2 (Буфет) (далее - Объект), закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУК Музеем-заповедником «Архангельское», в целях социального обеспечения населения и для использования под организацию услуг общественного питания.

Состав Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду), предусмотрен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Площадь передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) Объекта – 191,2 кв.м.

Объект расположен по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, тер. «Музей-усадьба» Архангельское», д. 15

* 1. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору на основании согласования с Министерством культуры Российской Федерации от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_ и без конкурса или аукциона в соответствии с п. 1 [ч. 3.5 ст. 17.1](consultantplus://offline/ref=8B84ECA5CC255AA9827E08CAD4A980CF37367B2D878F8F63C902AC1FFAC29594D99C9DB2393858FA31FB3E437B907DB26962BDCBECn7w7I) Федерального закона «О защите конкуренции» и Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529.
  2. Объект передается Арендатору в составе, указанном в (приложение № 1 к настоящему Договору) и по Акту приема-передачи (приложение № 2 к настоящему Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в 4 (четырех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Территориального управления Росимущества по Московской области, Министерства культуры Российской Федерации). Акт приема – передачи подписывается Сторонами в течение 3 (трех) дней с даты подписания Договора.
  3. Сведения об Объекте, передаваемом во временное владение и пользование (в аренду), предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.
  4. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.
  5. Арендатор не имеет право сдать в субаренду Объект, а также передача во временное владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.
  6. Регистрация настоящего Договора, а также Дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендатором в срок не позднее 1 (одного) месяца со дня подписания настоящего Договора. Расходы, связанные с первоначальной государственной регистрацией настоящего Договора, несет Арендатор. В дальнейшем расходы по государственной регистрации изменений к настоящему Договору несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения. Расходы по государственной регистрации досрочного расторжения Договора несет та сторона, по инициативе которой Договор подлежит расторжению. Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передать Арендатору необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора.

1. **Срок Договора**
   1. Срок начала аренды Объекта: **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.**
   2. Срок окончания аренды Объекта: **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.** (включительно). Окончание срока аренды Объекта не прекращает неисполненных обязательств Сторон.
   3. Договор заключается сроком на **3 (три) года**.
   4. Арендатор обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на Объект, если в письменной форме в течение 20 (двадцати) календарных дней до окончания настоящего Договора уведомил Арендодателя о желании заключить новый договор.
2. **Права и обязанности Арендодателя и Арендатора** 
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Передать Объект Арендатору во временное владение и пользование для использования под организацию услуг общественного питания, в сроки и на условиях, указанных в настоящем Договоре.
      2. В пятидневный срок с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендатором соглашения на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (в дальнейшем «Соглашения на возмещение расходов») на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.3 Договора.
      3. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.
      4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.
      5. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.
      6. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 3.3.15, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
      7. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект, указанный в приложении № 1 к Договору, по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 1.3 Договора, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.
      8. В случае нарушения арендатором условий договора аренды Арендодатель обязан принять меры, направленные на устранение такого нарушения или расторжение договора аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Арендодатель вправе:
      1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора.
      2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.
   3. Арендатор обязуется:
      1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема передачи в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендодателем Соглашения на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.3 Договора.
      2. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.
      3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя об установлении нового размера арендной платы.
      4. Ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных Договором или уведомлением Арендодателя об установлении нового размера арендной платы.
      5. Ежемесячно в срок до 15 (пятнадцатого) числа каждого месяца возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы согласно Соглашению, на возмещение на основании выставленных Арендодателем счетов.
      6. В течение 24 (двадцати четырех) часов 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.
      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.
      8. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, обеспечить на постоянной основе обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования квалифицированным персоналом, имеющим допуски (если это требование установлено нормами действующего законодательства РФ) для доступа к ним. Ответственность за нарушение техники безопасности на Объекте несет Арендатор.
      9. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Объекта и его помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.
      10. Не передавать право временного владения и пользования (аренды) Объектом в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.
      11. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.
      12. В течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить договор страхования Объекта на срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, и представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис (Договор страхования Объекта)[[1]](#footnote-1).
      13. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 1.3 Договора, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором 4 (четырех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Территориального управления Росимущества по Московской области, Министерства культуры Российской Федерации) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.
      14. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 10 (десять) рабочих дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.4.2 Договора.
      15. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.
      16. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи перечислить на расчетный счет, указанный в разделе 10 Договора, первое внесение арендной платы, в размере, установленном разделом 5 Договора и представить Арендодателю копию платежного поручения.
      17. Не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу Договор, представить Арендодателю копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы.
      18. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента его подписания.
   4. Арендатор вправе:
      1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.
      2. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, в течение всего срока аренды, установленного Договором.
3. **Порядок возврата Объекта Арендодателю**
   1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 3.3.15 Договора, Арендатор обязан:
      1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по Договору.
      2. В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.
   2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю не позднее чем за 3 (три) дня окончания срока аренды.
4. **Платежи и расчеты по Договору**
   1. В соответствии с отчетом, подготовленным ООО «Аудит и консалтинг» от 14.05.2023 № 488-23 об оценке рыночной на право временного владения и пользования (аренды) Объекта, указанного в п 1.1. настоящего Договора, величина месячной арендной платы составляет 249 600,00 (двести сорок девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% 41 600,00 рублей, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.
   2. Арендная плата, установленная пунктом 5.1 Договора или уведомлением Арендодателя, в полном объеме в установленном законом порядке перечисляется Арендатором.

Оплата аренды производится на основании выставленного Арендодателем счета до 10 (десятого) числа текущего месяца.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи.

Обязательство по оплате арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора или уведомлением Арендодателя об установлении нового размера арендной платы, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом приема-передачи.

* 1. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет, указанному в разделе 10 настоящего Договора.
  2. Размер арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в полугодие путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.
     1. Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе «О федеральном бюджете».
     2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору, или представляет под роспись правомочному лицу.

* + 1. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.
  1. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Соглашениями на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором сумму арендной платы.
  2. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и  
     административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Соглашениями на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, указанного в указанного в п 1.1. настоящего Договора, в соответствии с пунктом 1.3 Договора.
  3. Обязательства Арендатора по арендной плате и возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

1. **Ответственность Арендодателя и Арендатора**
   1. Ответственность Арендодателя:
      1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. Ответственность Арендатора:
      1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.3 Договора, Арендатор обязан перечислить пени в размере 0,5 % от неоплаченной суммы арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый день неоплаты после срока, предусмотренного пунктом 5.2 Договора или уведомлением Арендодателя.
      2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.9 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в пункте 5.2 Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.
      3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.10 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в пункте 5.2 Договора, штраф в размере четырехкратной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.
      4. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта, указанного в п 1.1. настоящего Договора, до прекращения в установленном порядке действия Договора Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на расчетный счет, указанный в пункте 5.2 Договора, арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.
      5. В случае нарушения срока возврата Объекта, предусмотренного пунктом 3.3.15 Договора, Арендатор обязан перечислить расчетный счет, указанный в пункте 5.2 Договора, стоимость арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.
   3. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить расчетный счет, указанный в пункте 5.2 Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Объект стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного Договором.
   4. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-реставрационные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.
   5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.
2. **Порядок изменения, досрочного расторжения Договора**
   1. Изменение условий Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 Договора, и его досрочное расторжение, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в 5 (пяти) рабочих дней срок и оформляются дополнительным соглашением.

* 1. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.
  2. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.11, 3.3.12 Договора.

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

* 1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в следующих случаях:
     1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.17 и 5.4.3 Договора.
  2. Досрочное расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 - 7.4.2 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по Договору.
  3. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 Договора, составляется Арендодателем в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

Договор считается расторгнутым по истечении срока, установленного в соответствующем уведомлении.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.
   2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области, установленном законодательством Российской Федерации.
2. **Прочие условия**
   1. Приложения № 1 - № 2 являются неотъемлемой частью Договора.
   2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.
   3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.
   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 нормативных правовых актов Российской Федерации.
   5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
   6. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Территориального управления Росимущества по Московской области, Министерства культуры Российской Федерации) имеющих одинаковую юридическую силу.

**10. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское»**  Юридический и почтовый адрес: 143420,  Московская область, г.о. Красногорск,  п. Архангельское  ИНН 5024030187, КПП 502401001,  ОГРН 1025002865788  ОКТМО 46744000, ОКПО 42231995  ОКВЭД 91.02; 91.03 ОКАТО 46439000021  Банковские реквизиты:  ГУ Банка России по ЦФО// УФК по  Московской области г. Москва (музей-заповедник «Архангельское»  л /сч. 20486X86920)  кор. счет 40102810845370000004  Казначейский счет 03214643000000014801  БИК 004525987  E-mail: [info@arhangelskoe.su](mailto:info@arhangelskoe.su) | **АРЕНДАТОР:** |

**К Договору прилагаются:**

а) приложение № 1 (состав помещений нежилого здания, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду);

б) приложение № 2 (акт приема-передачи Объекта);

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Задорожный В.Н./  М.П. | **От Арендатора:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. (при наличии) |

Приложение№ 1

к Договору аренды федерального недвижимого объекта

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ** –

объекта культурного наследия федерального значения «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.: Теплицы 2 (Буфет), закрепленного на праве оперативного управления за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный музей-заповедник «Архангельское», передаваемого во временное владение и пользование (в аренду).

1. Помещения в нежилом здании;
2. Кадастровый номер 50:11:0050609:8230;
3. Расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, тер. «Музей-усадьба» Архангельское», д.15;
4. Инвентарный номер здания - 01420220900001.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **помещения**  **по БТИ** | **Назначение помещений**  **(комнат) по БТИ** | **Площадь**  **кв.м.** |
| 129 | Загрузочная | 15,9 |
| 130 | Служебный с/у | 1,3 |
| 131 | Душевая для персонала | 1,6 |
| 132 | Гардероб персонала | 8,3 |
| 133 | ПУИ | 2,3 |
| 134 | Кладовая продуктов | 5,0 |
| 135 | Кладовая отходов и гр. посуды | 7,5 |
| 136 | Подсобное помещение | 19,1 |
| 137 | Посадочный зал буфета на 48 места | 84,6 |
| 138 | Тамбур | 1,2 |
| 139 | С/у | 1,8 |
| 140 | С/у | 1,8 |
| 141 | Тамбур | 3,2 |
| 142 | Универсальный с/у | 5,4 |
| 144 | Холл со стойкой гардероба | 28,2 |
| 145 | Пом. Зав. буфета | 5,0 |
| **Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру** | | **191,2** |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Задорожный В.Н./  М.П. | **От Арендатора:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Плотников Р.Ю./  М.П. |

Приложение№ 2

к Договору аренды федерального недвижимого объекта

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

ФОРМА

**АКТ № \_\_\_\_**

**приема-передачи временное владение и пользование (в аренду) помещений**

**нежилого здания – объекта культурного наследия федерального значения**

**«Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.: Теплицы 2 (Буфет), закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское»,**

Мы, нижеподписавшиеся,

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-заповедник «Архангельское»** **(Музей-заповедник «Архангельское)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора **Задорожного Вадима Николаевича**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемое в дальнейшем **«Арендатор»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о том, что:

Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование в соответствии с договором аренды федерального недвижимого Объекта №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года:

1. Нежилое здание - объект культурного наследия федерального значения «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы» в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века.: Теплицы 2 (Буфет) (далее – Объект);
2. По адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, тер. «Музей-усадьба» Архангельское», д. 15;
3. С кадастровым номером здания 50:11:0050609:8230*,*
4. Год постройки: 1820;
5. Общая площадь Объекта: 191,2 кв.м.;
6. Объект – помещения в одноэтажном здании.
7. Объект представляет из себя:

* Наружные стены выполнены из полнотелого кирпича;
* Фундамент - бетон;
* Цоколь - ж/б, облицован натуральным камнем;
* Крыша - фальцевая кровля (металлическая), кровельное окно ОБК-1;
* Окна - двухкамерный стеклопакет;
* Прилегающая территория благоустроена;

1. Категория надёжности электроснабжения строения принята - II. Для ответственных потребителей обеспечивается I категория электроснабжения. Потребители запитываются от ВРУ расположенного в подвале здания.
2. Для Объекта применена система заземления TN-C-S. Виды распределительных систем электроснабжения:

* 5-ти проводная сеть 380 В;
* 3-х проводная 220 В.

1. На Объекте расположены следующие виды распределительных щитов:

* ЩР-Х, ЩВК, ЩХС, ЩС - щит силовой розеточной сети, технологического оборудования кухни, холодильников
* ЩА - щит аварийного освещения;
* ЩО - щит освещения;

1. Объект оборудован системами водоснабжения и водоотведения:

* Хозяйственно-питьевой водопровод с узлом учета;
* Централизованная система горячего водоснабжения с узлом учета;
* Хозяйственно-бытовая канализация;

1. Объект оборудован противопожарной системой внутреннего противопожарного водопровода.
2. Объект оборудован под объект общественного питания на основании проектной документации, выполненной ООО «Ваухаус» 2018 году и принят в эксплуатацию в соответствии с разрешением Главного управления культурного наследия Московской области от 16.03.2022 № RU50-11-00001-2022 «На ввод объекта в эксплуатацию объекта культурного наследия».
3. Помещения Объекта полностью предназначены для организации общественного питания сотрудников и посетителей Музея, а также экскурсионных групп. Помещения Объекта предназначены для размещения залов для посетителей, раздаточной и иных подсобных помещений в соответствии с экспликацией.
4. Объект размещен на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0050609:124. предоставленный ФГБУК Музею-заповеднику «Архангельское» в постоянное (бессрочное) пользование.
5. ФГБУКМузей-заповедник «Архангельское» гарантирует, что передаваемый Объект закреплен за музеем на праве оперативного управления, что он не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом или запретом и свободен от любых прав третьих лиц.
6. Объект осмотрен Арендатором, передан в надлежащем состоянии, готов к использованию и соответствует условиям Договора аренды федерального недвижимого Объекта №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.
7. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по количественным и качественным характеристикам Объекта.
8. Настоящий акт составлен в 2 (четырех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, Министерства культуры Российской Федерации и ТУ Росимущества Московской области. Все 4 (четыре) экземпляра акта приема-передачи имеют равную юридическую силу.

Приложения к акту:

1. Копия охранного обязательства объекта культурного наследия», утвержденного распоряжением ГУКН МО от 21.02.2018 № 32 РВ-83.
2. Копия предмета охраны памятника истории и культуры, входящего в состав Ансамбля усадьбы «Архангельское», утвержденного распоряжением ГУКН МО от 26.08.2017 № 45РВ-338.
3. Подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Задорожный В.Н.  М.П. | **От Арендатора:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

**ФОРМУ СОГЛАСОВАЛИ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Н. Задорожный  М.П. | **Арендатор:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П.(при наличии) |

1. Страховая сумма в отношении страхования объекта недвижимости определяется в размере его рыночной стоимости на основании отчета об оценке объекта недвижимости, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и иными нормативными правовыми актами [↑](#footnote-ref-1)