ДОГОВОР №
аренды нежилых помещений

город Нижний Новгород **« » 2026 г.**

ГБУК НО «Нижегородский государственный ордена «Знак Почета» театр юного зрителя», в лице директора Ванькиной Инны Вячеславовны, действующего на основании, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

, в лице директора, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Правительства РФ от 9 сентября 2021 г. N1529 "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", Законом Нижегородской области от 08 мая 2003 года №31-З «Об осуществлении права государственной собственности Нижегородской области», письма Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области «О согласовании передачи в аренду имущества» №Сл-3, письма Министерства культуры Нижегородской области, приказа директора Государственного бюджетного учреждения культуры Нижегородской области «Нижегородский Государственный Ордена «Знак Почета» Театр Юного Зрителя».

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) часть нежилого помещения (далее – Объекта), расположенного по адресу: город Нижний Новгород, улица Максима Горького, дом 145 для размещения буфета.

Условный номер здания –
52:18:06 00 00:0000:22:401:001:002424010.
Кадастровый номер: 52:18:0060115:63

Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта составляет 60 (Шестьдесят) квадратных метров, в том числе:

2-ой этаж: -комната №21 площадью 22,7 кв.метров,
-комната №22 (мойка) площадью 4,8 кв.метров,
-часть комнаты №25 площадью 32,5 кв.метров.

Границы и площадь Объекта аренды выделены на плане помещения, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления на основании распоряжения Министерства Государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области «О закреплении государственного имущества на праве оперативного управления» от 02.10.2006 года №802 (с актом приема-передачи государственного имущества от 04 октября 2006 года).

1.3. Объект передается в аренду с согласия собственника – Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области, что подтверждается письмом о согласовании передачи в аренду имущества».
1.4. Настоящий договор заключен сроком на 13 (тринадцать)месяцев.
1.5. Передача Объекта в аренду не влечет передачи права собственности на него.
1.6. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды и является собственностью Арендодателя.
1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра помещения здания).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:
2.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи.
Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором.
2.1.2. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого объекта и поддержания его в надлежащем состоянии.
2.1.3. Своевременно информировать Арендатора о предстоящих сроках капитального ремонта Объекта, занимаемого Арендатором.
2.1.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.
2.1.5. Осуществлять контроль и своевременно принимать меры по надлежащему содержанию и эксплуатации Объекта, переданного в аренду согласно договору.
2.1.6. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным Объектом в порядке, установленном настоящим договором.
2.1.7. Осуществлять допуск сотрудников Арендатора по согласованному Сторонами списку.
2.2. Арендатор обязуется:
2.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1.настоящего договора и в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на арендуемый Объект со стороны третьих лиц.
2.2.2. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемого Объекта.
2.2.3. Заключить в течение 10 (Десяти) дней с момента подписания настоящего договора отдельный договор на возмещение расходов по содержанию здания.
2.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого Объекта, в том числе прокладок скрытых и открытых проводок, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем

самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.
2.2.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя, государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.
2.2.6. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за два месяца, о предстоящем освобождении Объекта и сдать помещения Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.
2.2.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, предоставленных Арендатору по договору прав, в частности, переход их иному лицу (залог, субаренда, вклад в уставный капитал и др.).
2.2.8. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп.2.1.1, не позднее десяти дней после истечения срока действия или установленной даты расторжения договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями безвозмездно. Возврат имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в Акте приема-передачи, в котором определяется размер ущерба, нанесенного объекту, и сроки его возмещения.
2.2.9. Своевременно и полностью производить платежи по настоящему договору, возмещать затраты и расходы по обязательствам, оформленным в соответствии с п.п.2.2.3. настоящего договора и связанным с эксплуатацией, обслуживанием и содержанием Объекта.
2.2.10. Ежеквартально производить сверку платежей с Арендодателем.
2.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. В случае неизвещения стороны о произошедших изменениях, письма направленные по ранее известному адресу, будут свидетельствовать о надлежащем исполнении обязанности по извещению другой стороны.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата за пользование имуществом, указанным в п.1.1. настоящего договора, устанавливается на основании:
ОТЧЕТА об оценке №156/2026 от 23.06.2026 года, выполненного ООО «Мэриленд», являющегося неотъемлемой частью договора, и на дату его заключения составляет:
-арендная плата с учетом НДС **55 000 (**Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек,
-налог на добавленную стоимость **9 918** (Девять тысяч девятьсот восемнадцать) рублей 03 копейки,
-арендная плата без учета НДС **45 081** (Сорок пять тысяч восемьдесят один) рубль 97 копеек.

Датой оплаты считается дата зачисления средств на счет Арендодателя. При оплате платежей через сбербанк, датой оплаты считается дата, указанная в квитанции.

3.2. Платежи оплачиваются Арендатором платежным поручением в безналичном порядке.
Оплата плановых платежей за аренду имущества производится равномерно по месяцам, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, за который производится оплата.
3.3. Величина арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год с учетом последовательной ее индексации на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги в Нижегородской области, но не менее, чем на 10%. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем в письменной форме (заказным письмом), является обязательным для арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. При этом арендатор считается надлежаще извещенным в случае, если уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 8 договора, независимо от его получения либо неполучения арендатором по какой-либо причине.
3.4. Перечисление средств по договору осуществляется Арендатором, следующим образом:
- 100% (арендная плата с учетом НДС) перечисляется:
получатель: Министерство финансов Нижегородской области
л/счет **24003020180** (ГБУК НО «ТЮЗ»)
Р/сч **40102810745370000024 – единый казначейский счет**
Р/сч **03224643220000003200 – казначейский счет**
в Волго - Вятское ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области г.Нижний Новгород
БИК 012202102
получатель: Министерство финансов Нижегородской области

Перечисление арендной платы производится Арендатором самостоятельно.

Арендатор перечисляет НДС, начисленный на всю сумму арендной платы, перечисляемую в бюджет, на соответствующий счет УФК по Нижегородской области (по месту постановки на налоговый учет).

Изменения в распределении платежей устанавливаются Арендодателем, сообщаются Арендатору, не позднее десяти календарных дней до наступления срока очередного платежа, в письменной форме (заказным письмом) и принимаются сторонами в безусловном порядке.
3.5. При наличии задолженности по платежам поступившие от Арендатора денежные средства зачитываются в счет погашения имеющейся задолженности, независимо от расчетного периода, указанного в платежном поручении, в следующей очередности:

- основной платеж;
- пени за несвоевременную оплату.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляется пеня в размере одной трехсотой действующей на каждый день просрочки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.
4.2. В случае нарушения п. 2.2.7. договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере годовой арендной платы. Указанное нарушение влечет

признание недействительным договора, в соответствии с которым имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам, либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван этот договор).

4.3. Санкции, установленные настоящим договором, не освобождают стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх сумм пени, штрафа.

4.4. В случае нарушения сроков исполнения обязанностей, указанных в пункте 2.2. договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере, равном арендной плате за три месяца, за объект, указанный в пункте 1.1 договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора, его расторжение или прекращение допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором (п.п. 5.2., 5.3.).

5.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению суда, арбитражного суда - в случае нарушения условий договора.

5.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора;
- не внесения арендной платы более 2-х сроков оплаты подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния имущества;
- при проведении Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования с Арендодателем;
- нарушения Арендатором п. 2.2.7 (сдачи Объекта в субаренду без согласования с Арендодателем) независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет,
- Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора путем направления Арендатору письменного предупреждения за 1 (Один) месяц до даты расторжения.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

_____

_____

_____

_____

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого объекта, не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.
7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, он обязан возместить Арендодателю ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.
7.3. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
7.4. Споры, возникающие при исполнении и расторжении настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Нижегородской области.
7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны), имеющих одинаковую юридическую силу.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

А Р Е Н Д О Д А Т Е Л Ь:
ГБУК НО
«Нижегородский государственный ордена «Знак Почета» театр юного зрителя»
ИНН 5260033543 КПП 526001001
Сокращенное наименование организации:
ГБУК НО «ТЮЗ»
Адрес:
603006, г.Нижний Новгород, ул.М.Горького, д.145
Банковские реквизиты
получатель: Министерство финансов Нижегородской области
л/счет **24003020180** (ГБУК НО «ТЮЗ»)
Р/сч **40102810745370000024 – единый казначейский счет**
Р/сч **03224643220000003200 – казначейский счет**
в Волго - Вятское ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области г.Нижний Новгород
БИК 012202102
тел. (831) 428-31-23, факс (831) 428-31-06,
e-mail: tyuz_nn@mail.52gov.ru
А Р Е Н Д А Т О Р:

Арендодатель		Арендатор
Директор	И.В.Ванькина	Директор
_____ (подпись)		_____ (подпись)
М.П.		М.П.