

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ПОМЕЩЕНИЯ)**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (ГАМТ России)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **директора Михайловой Тамары Анатольевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», в соответствии с ч. 3.5 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», п. 1 постановления Правительства РФ от 09.09.2021 № 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», пп. г) п. 27 устава ГАМТ России, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.06.2011 № 640, на основании решения Минкультуры России \_\_\_\_\_ (Приложение 1), согласованного с ТУ Росимущества в городе Москве \_\_\_\_\_, письма Минкультуры России от \_\_\_\_\_ (Приложение 9), заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) о нижеследующем

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество - нежилые помещения, общей площадью **36,38 кв.м.** с оборудованием, расположенные в здании филиала ГАМТ России в г. Когалыме по адресу: **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, д. 16** (далее – Помещения, Объект) в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организации культуры. Состав и перечень передаваемых в аренду Помещений указан в **Приложении 2** к настоящему Договору.

1.2. Сведения о передаваемом в аренду Объекте, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, Сторонами согласованы и являются достаточными для его идентификации и надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

Помещения передаются полностью укомплектованные оборудованием, необходимыми для деятельности, указанной в п.1.1. Договора (**Приложение 5** к настоящему Договору).

1.3. Срок аренды устанавливается на 5 лет с даты заключения настоящего Договора.

1.4. Объект находится у Арендодателя на праве оперативного управления (запись регистрации запись регистрации № 86:17:0010103:84-86/045/2019-3 от 07.10.2019).

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. За свой счет подготовить Помещения к передаче, включая составление передаточного акта, являющегося с момента его подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора (форма акта - **Приложение 3** к Договору).

2.1.2. Передать Арендатору Помещения не позднее 3 (Трех) дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора по передаточному акту.

2.1.3. Производить ремонтные работы на Объекте, в т.ч. в Помещениях, с учетом норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

2.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

2.1.5. Заключить с Арендатором Договор на возмещение и оплату коммунальных услуг (водопотребление и водоотведение, электроснабжение), (далее – Договор на возмещение расходов, форма - **Приложение 6** к настоящему Договору) в пятидневный срок после заключения настоящего Договора.

Договор на возмещение расходов заключается Сторонами на весь срок действия настоящего Договора, установленного п.1.3 настоящего Договора, и с момента подписания его Сторонами является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.6. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Помещений в соответствии с целями, указанными в п.1.1 настоящего Договора.

2.1.7. Не допускать использования Помещений не в соответствии с целями, указанными п.1.1 настоящего Договора.

2.1.8. В случае использования Арендатором своего права по приостановлению деятельности на период театральных каникул длительностью более одного месяца, а также в случаях производства ремонтных работ в здании (в порядке п. 2.1.3 настоящего Договора, в т.ч. в Помещениях), согласовать сроки и площадь, и принять Помещения от Арендатора по передаточному акту.

2.1.9. В случае аварийных ситуаций или иных обстоятельств, нанесших ущерб Объекту, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении нанесенного ущерба.

2.1.10. В течение 10 (десяти) дней после получения от Арендатора надлежащим образом оформленного страхования (п.5.3 настоящего Договора), разместить документы на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – МВ портал).

2.1.11. Не допускать досрочного освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления передаточного акта.

2.1.12. В течение дня окончания срока аренды принять от Арендатора Помещения по передаточному акту, который должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент передачи.

2.1.13. Предоставить в Минкультуры России и ТУ Росимущества в городе Москве заверенную копию настоящего Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации (а также посредством размещения на МВ портале настоящего Договора с отметкой регистрирующего органа).

2.1.14. Информировать Минкультуры России в случае предъявления требования о досрочном расторжении настоящего Договора в судебном порядке, а также о направлении уведомления о расторжении в одностороннем внесудебном порядке.

2.1.15. По окончании срока аренды (а также при возникновении разногласий по платежам) произвести сверку взаиморасчетов.

2.1.16. Ежегодно индексировать арендную плату в одностороннем порядке путем изменения размера арендной платы 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 настоящий Договор, но не чаще чем один раз в год в порядке, предусмотренном п.п. 10.2.2.2 Договора.

## **2.2. Арендатор обязан:**

2.2.1. Перед подписанием передаточного акта осмотреть Помещения и проверить их состояние.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором, а также с учетом условий п.7.4. настоящего Договора.

Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с момента фактической передачи Помещений с надлежащим оформлением передаточного акта.

2.2.3. В течение срока действия настоящего Договора поддерживать Помещения в состоянии, пригодном для их использования по назначению.

Обеспечивать уборку Помещений, переданных в аренду (**Приложение 2** к настоящему Договору) самостоятельно за счет собственных средств.

2.2.4. При наличии письменного согласия Арендодателя своими силами и за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещений.

2.2.5. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора заключить с Арендодателем Договор на возмещение расходов по форме согласно **Приложению 6** к настоящему Договору) на весь срок действия настоящего Договора и производить своевременную оплату коммунальных услуг в соответствии с условиями Договора на возмещение расходов.

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

2.2.7. Использовать арендуемые Помещения по целевому назначению, соблюдать в арендуемых Помещениях требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности в Помещениях, согласно их специфике и назначению, а также локальные акты Арендодателя, в т.ч. правила пребывания в Помещениях и содержания Помещений.

2.2.8. Обеспечивать сохранность арендуемых помещений, его инженерных коммуникаций и переданного оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок Помещений, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя, Минкультуры России и ТУ Росимущества в городе Москве.

2.2.10. Не препятствовать Арендодателю в проведении необходимых ремонтных работ в Помещениях.

Соблюдать порядок использования Помещений и оплаты арендной платы в период проведения ремонтных работ в Помещениях, который определяется Арендодателем и согласовывается Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.11. Принимать (по согласованию с Арендодателем) участие в финансировании ремонтных работ Помещений, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, производимых Арендодателем в установленном порядке.

2.2.12. Использовать Помещения в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

2.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все Помещения представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.14. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, передать Арендодателю

Помещения по передаточному акту в техническом состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (один – для регистрирующего органа).

2.2.15. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя.

2.2.16. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Помещения по передаточному акту в техническом состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа.

2.2.17. Соблюдать требования к меню, установленные **Приложением 4** к настоящему Договору (**Приложение 4** с момента его подписания Сторонами является неотъемлемой частью настоящего Договора).

2.2.18. Соблюдать следующие требования к объему, перечню, качеству услуг, оказываемых на территории Помещений:

- Специальные технологические процессы, применяемые при производстве продуктов питания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации в сфере общественного питания;

- При организации общественного питания Арендатор должен руководствоваться санитарно-эпидемиологическими требованиями, предъявляемыми к организациям по производству продуктов питания и требованиями к безопасности продуктов, процессу их производства, хранения, перевозки и реализации.

2.2.19. Утилизировать пищевые отходы, а также другие специальные отходы, возникающие в процессе осуществления деятельности Арендатора в Помещениях (за исключением бытовых), самостоятельно и за свой счет в соответствии с нормами и порядком, установленными для утилизации соответствующего вида отходов, и обеспечивающих экологическую, санитарно-эпидемиологическую, противопожарную безопасность.

2.2.20. Предоставить Арендодателю в установленный срок документы по страхованию согласно п. 5.3. настоящего Договора.

2.2.21. Предоставить обеспечение исполнения настоящего Договора в соответствии с порядком и в размере, согласно п.5.2 настоящего Договора и в срок, до подписания Договора Арендатором.

2.2.22. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора.

2.2.23. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя, Минкультуры России, ТУ Росимущества в городе Москве для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя, Минкультуры России и ТУ Росимущества в городе Москве:

2.3.1. Сдавать Помещения в субаренду, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, осуществлять иных действий, влекущих какие-либо обременения предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу.

2.3.2. Вносить неотделимые изменения в состав Помещений, проводить их реконструкцию, капитальный ремонт, расширение, техническое переоснащение, изменяющие объем и увеличивающие их стоимость.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Приостанавливать свою деятельность по использованию Помещений на период театральных каникул длительностью более одного месяца.

Даты и площади (из числа общей площади арендуемых Помещений) конкретизируются и устанавливаются по согласованию с Арендодателем.

В день приостановления своей деятельности по использованию Помещений Арендатор обязан вернуть Помещения по акту приема-передачи Арендодателю и принять от Арендодателя Помещения по акту приема-передачи в день возобновления своей деятельности.

Арендная плата за периоды и площади, в течение которых Помещения Арендатором не использовались, не начисляется и Арендатором не оплачивается.

2.4.2. По истечении срока Договора, Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок в порядке, предусмотренном ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок за 1 (один) месяц до истечения срока аренды (п.1.3 настоящего Договора).

### **3. ВНЕСЕНИЕ АРЕНДАТОРОМ УЛУЧШЕНИЙ В ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещения (при обязательном согласовании с Арендодателем) являются его собственностью и при возврате Помещений Арендодателю остаются у Арендатора. Стоимость их не подлежит возмещению.

3.2. Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, Минкультуры России и ТУ Росимущества в городе Москве, возмещению не подлежит.

#### 4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, УПЛАТЫ НЕУСТОЕК

4.1. Сумма ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений с оборудованием, указанных в п. 1.1, п. 1.2 настоящего Договора без учета коммунальных услуг, составляет **35 104 (Тридцать пять тысяч сто сорок четыре) рубля 80 копеек**, в том числе НДС (20%) – **5 850 (Пять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 80 копеек**, согласно Отчету от 16.12.2024 № 233Н-24 «Об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом в здании филиала ГАМТ России, расположенного по адресу: Тюменская область ХМАО- Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, 16».

4.2. Арендная плата, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, в полном объеме перечисляется на счет Арендодателя по следующим реквизитам:

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (Филиал ГАМТ России в г. Когалым)**

628486, Российская Федерация, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра,

г. Когалым, ул. Молодежная, д.16

ИНН 7707082160 / КПП 860843001

р/с № 0321 4643 0000 0001 8700

УФК по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (Филиал ГАМТ России в

г. Когалым, л/с 20876Г37890)

ЕКС 4010 2810 2453 7000 0007

БИК 007162163

РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск

ОКПО 02174098710002

ОКВЭД 92.31.21 ОКТМО 71883000001

ОГРН 1037700132359

**КБК 0000000000000000120**

Внесение арендной платы производится за каждый месяц **вперед по 10 число оплачиваемого месяца включительно.**

4.2.1. Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с момента передачи Помещений, оформляемого передаточным актом, и прекращается с момента возврата Помещений, оформляемого также передаточным актом.

4.2.1. Обязательство по оплате арендной платы на период театральных каникул длительностью более одного месяца, приостанавливается с момента передачи Арендатором Помещения по акту приема-передачи Арендодателю и возобновляется с момента передачи Арендодателем Помещения по акту приема-передачи Арендатору.

4.3. Неустойка (штраф, пеня) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на счет Арендодателя, указанный в п. 4.2 настоящего Договора.

4.4. Расходы Арендатора по оплате возмещения расходов Арендодателя на основании Договора на возмещение расходов не включаются в установленную п. 4.1 сумму арендной платы.

4.5. Обязанность по оплате возмещения расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг возникает у Арендатора с момента фактической передачи Помещений, оформленной передаточным актом.

4.6. В случае образования задолженности по уплате арендной платы (в т.ч. неустоек: пеня, штраф) Арендатором осуществляется оплата требуемых сумм в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента доведения до Арендатора требования Арендодателя об уплате.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА, СТРАХОВАНИЕ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц – с даты его государственной регистрации и действует в течение 5 (Пяти) лет со дня подписания настоящего Договора.

Окончание срока действия Договора не влечет за собой прекращения обязательств Сторон, не выполненных до момента срока окончания Договора, и не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

5.2. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору Арендатор предоставляет Арендодателю безотзывную банковскую гарантию или договор поручительства или передает Арендодателю денежные средства в обеспечение исполнения настоящего Договора в размере, указанном в пункте 5.2.1. настоящего Договора (далее - обеспечение исполнения настоящего Договора) и в сроки в соответствии с п.2.2.21 настоящего Договора.

Сумма обеспечения исполнения обязательств по Договору подлежит выплате Арендодателю в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств по настоящему Договору, в том числе по уплате штрафных санкций, а также за любые убытки, которые могут наступить вследствие причинения ущерба объекту культурного наследия по вине Арендатора в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору.

5.2.1. Обеспечение исполнения настоящего Договора предоставляется в размере **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** на весь срок исполнения Договора.

5.2.2. **вариант 1.** Безотзывная банковская гарантия должна быть выдана банком или иной кредитной организацией (далее – банк) и соответствовать требованиям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации;

в безотзывной банковской гарантии в обязательном порядке должна быть указана сумма, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по Договору, которая должна быть не менее суммы, указанной в пункте 5.2.1 настоящего Договора;

безотзывная банковская гарантия должна содержать указание на Договор, исполнение которого она обеспечивает путем указания на стороны Договора, название предмета Договора и ссылки на протокол аукциона, как основание заключения Договора;

безотзывная банковская гарантия должна содержать условие о праве Арендодателя представлять письменное требование об уплате денежной суммы и (или) ее части по банковской гарантии в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

безотзывная банковская гарантия должна содержать условие о том, что расходы, возникающие в связи с перечислением денежных средств гарантом по банковской гарантии, несет гарант;

безотзывная банковская гарантия должна содержать условие о праве Заказчика на беспорочное списание денежных средств со счета гаранта, если гарантом в срок не более чем пять рабочих дней не исполнено требование Заказчика об уплате денежной суммы по банковской гарантии, направленное до окончания срока действия банковской гарантии;

срок действия безотзывной банковской гарантии должен устанавливаться с учетом установленного общего срока Договора (п.1.3. Договора). Срок действия банковской гарантии должен превышать срок действия Договора не менее чем на один месяц. Возможно предоставление нескольких банковских гарантий с учетом общего срока действия договора;

безотзывная банковская гарантия должна вступать в силу не позднее дня ее предоставления Арендодателю;

безотзывная банковская гарантия должна содержать обязанность гаранта уплатить Бенефициару неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате, за каждый календарный день просрочки исполнения Гарантом своих обязательств;

безотзывная банковская гарантия должна содержать ссылку на обязательства принципала, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией;

безотзывная банковская гарантия должна содержать условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по банковской гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Арендодателю;

безотзывная банковская гарантия должна содержать отлагательное условие, предусматривающее заключение договора предоставления банковской гарантии по обязательствам принципала, возникшим из Договора при его заключении, в случае предоставления банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения Договора;

безотзывная банковская гарантия должна содержать перечень документов, предоставляемых Бенефициаром банку одновременно с требованием об осуществлении уплаты денежной суммы по банковской гарантии, в составе:

расчет суммы, подлежащей уплате по банковской гарантии и включаемой в требование;

документ, подтверждающий неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Арендатором своих обязательств по Договору (в т.ч. акты, составленные в установленном порядке за подписью не менее трех уполномоченных лиц Арендодателя, в случае отказа Арендатора от подписи соответствующего акта, фиксирующего неисполнение и/или ненадлежащее исполнение);

документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего требование по банковской гарантии (решение об избрании, приказ о назначении, доверенность).

**вариант 2.** Денежные средства, вносимые в обеспечение исполнения Договора, должны быть перечислены в размере, установленном в пункте 5.2.1 настоящего Договора, по следующим реквизитам Арендодателя:

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (Филиал ГАМТ России в г. Когалыме)**

628486, Российская Федерация, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра,

г. Когалым, ул. Молодежная, д.16

ИНН 7707082160 / КПП 860843001

р/с № 0321 4643 0000 0001 8700

УФК по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (Филиал ГАМТ России в

г. Когалым, л/с 20876Г37890)

ЕКС 4010 2810 2453 7000 0007

БИК 007162163

РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск

ОКПО 02174098710002

ОКВЭД 92.31.21 ОКТМО 71883000001

ОГРН 1037700132359

**КБК 00000000000000000510**

Факт внесения денежных средств в обеспечение исполнения настоящего Договора подтверждается платежным поручением с отметкой банка об оплате.

Денежные средства, вносимые в обеспечение исполнения Договора должны быть зачислены по реквизитам счета Арендодателя, указанным в настоящем пункте, до заключения Договора. В противном случае обеспечение исполнения Договора в виде залога денежных средств считается не предоставленным.

Денежные средства возвращаются Арендатору Арендодателем при условии надлежащего исполнения всех своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения Арендодателем соответствующего письменного требования Арендатора. Денежные средства возвращаются на банковский счет, указанный в этом письменном требовании.

**вариант 3.** В случае, если обеспечением исполнения Договора является договор поручительства, поручителем выступает юридическое лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации и капитал и резервы которого, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности, составляют не менее чем двести миллионов рублей. Капитал и резервы, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности (далее - капитал и резервы), определяются по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату или, если договор поручительства заключен до истечения срока предоставления отчетности по окончании периода, установленного законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, на предыдущую отчетную дату. При этом размер поручительства не может превышать десять процентов размера капитала и резервов, определенных в порядке, установленном настоящей частью. В случае, если обеспечением исполнения Договора является договор поручительства, Договор может быть заключен только после предоставления победителем аукциона или участником аукциона, с которым заключается Договор в случае уклонения победителя аукциона от заключения Договора, вместе с договором поручительства соответствующей копии бухгалтерского баланса поручителя, сданного в налоговый орган в установленном порядке, а также следующих документов в отношении поручителя:

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица - поручителя (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени поручителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени поручителя действует иное лицо, должна быть представлена доверенность на осуществление действий от имени поручителя, заверенная печатью поручителя и подписанная руководителем поручителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем поручителя, должен быть представлен документ, подтверждающий полномочия такого лица;

- копии учредительных документов поручителя (для юридических лиц)

Все листы представляемых документов должны быть прошиты, скреплены печатью поручителя и подписаны уполномоченным лицом поручителя. Соблюдение указанных требований подтверждает подлинность и достоверность представленных документов, сведений поручителя.

Способ обеспечения исполнения Договора из перечисленных в настоящем пункте определяется Арендатором самостоятельно.

5.2.3. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору перестало быть действительным, закончилось свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется представить Арендодателю иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения на тех же условиях и в том же размере, что указаны в данном разделе настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с того дня, когда обеспечение исполнения будет признано Арендодателем недействительным, закончившим свое действие или иным образом переставшим обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

По согласованию с Арендодателем в течение срока исполнения Договора Арендатором может быть изменен способ обеспечения Договора при условии сохранения всех установленных требований к обеспечению.

5.3. В течение месяца с момента государственной регистрации Договора, Арендатор обязан осуществить на весь срок аренды страхование ответственности Арендатора. Указанное страхование осуществляется с целью возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц на весь срок действия Договора (страхование гражданской ответственности), а также по страхованию имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения объекта недвижимости (страхование имущества), в пользу Арендодателя, в период пользования Помещением в течение срока аренды по настоящему Договору.

Страхование осуществляется на сумму равную не менее 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

Представлять 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;

Копии соответствующего договора страхования, страховые полисы и платежные документы должны быть предоставлены Арендодателю не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня их оформления.

В случае если в нарушение Арендатором настоящего пункта Договора, страхование отсутствует, либо полученной по договорам страхования суммы страхового возмещения оказалось недостаточно для возмещения причиненных убытков, либо в

выплате страхового возмещения отказано, по причинам, не связанным с действиями Арендодателя, Арендатор обязан покрыть возникшие убытки перед третьими лицами за свой счет.

Арендатор также обязуется не предпринимать действий, которые повлекли или могут повлечь расторжение и/или прекращение договора страхования.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен, в случаях, когда такие изменения допускаются действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным оформлением письменного соглашения Сторон.

6.2. В соответствии с п.2 ст.310 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендодатель вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (расторгнуть Договор) в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещений либо с неоднократными нарушениями (более двух раз, оформленные в установленном порядке).

Нарушение условий использования Помещений (объекта культурного наследия) фиксируется Арендодателем (или любыми уполномоченными органами), о чем составляется Акт, подписываемый обеими Сторонами, в случае отказа Арендатора от подписи Акта, документ оформляется подписью трех уполномоченных лиц Арендодателя.

6.2.2. Существенно ухудшает Помещения в процессе использования.

6.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

6.2.4. В случае нарушения условий п. 2.2 настоящего Договора.

6.2.5. В случае принятия решения о досрочном расторжении Арендодатель обязан направить не менее чем за 1 (один) месяц письменное уведомление Арендатору.

По истечении 1 (одного) месяца с момента получения Арендатором уведомления о расторжении Договор считается расторгнутым.

6.3. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

6.3.1. Арендодатель не предоставляет Помещения в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещениями.

6.3.2. Помещения имеют препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений или проверки их состояния.

6.3.3. Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования.

6.4. В случае возникновения разногласий Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора у Сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

## **7. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДОДАТЕЛЮ**

7.1. Помещения подлежат возврату Арендатором в следующем порядке:

7.1.1. До дня подписания Сторонами передаточного акта Арендатор обязан совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы (а также неустойки, в случае наличия таковой) за период пользования Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.2. В случае досрочного расторжения Договора, при наличии задолженности по арендной плате и/или наличии неустойки, в соглашение о расторжении в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора об уплате причитающихся Арендодателю денежных средств и срок для осуществления оплаты, а также условие оплаты Арендатором всего периода просрочки (в размере платежей за пользование Помещениями, установленных настоящим Договором, пропорционально дням просрочки), в случае неисполнения обязанности погашения задолженности в установленный срок.

7.1.3. В случае наличия задолженности по арендной плате Арендодатель вправе отказать в подписании передаточного акта по возврату Помещений в порядке реализации п.2.4.1 настоящего Договора до полного погашения задолженности Арендатором.

7.1.4. До дня подписания передаточного акта Арендатор обязан освободить Помещения от принадлежащих ему вещей и оборудования и произвести уборку Помещения и надлежащую очистку используемого оборудования Арендодателя.

7.1.5. Передаточный акт должен быть составлен не менее чем в трех экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Помещений и оборудования на момент передачи.

7.2. В течение дня окончания срока аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещения и оборудование по передаточному акту в техническом состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа.

7.3. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещения и оборудование к возврату Арендодателю, включая составление передаточного акта.

7.4. Если Арендатор нарушил срок возврата Помещений и оборудования, определенный пунктом 7.2. настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки (пропорционально дням просрочки).

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5 % от неоплаченной в срок суммы арендной платы, установленной настоящим Договором, за каждый день просрочки оплаты.

8.3. В случае нарушения Арендатором любого из обязательств, в т.ч. обязательств, предусмотренных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штрафную неустойку в размере арендной платы за месяц (п. 4.1 настоящего Договора) за каждый факт нарушения, с оформлением соответствующего требования в установленном порядке.

8.4. За нанесение ущерба Помещениям, а также территории объекта культурного наследия, причиненного в результате виновных действий Арендатора, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить в полном объеме 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. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны решают разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, путем переговоров.

9.2. В случае отсутствия согласования в результате переговоров, спорные отношения подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости.

10.2. К настоящему Договору применяются условия:

10.2.1. О невозможности изменения арендной ставки по Договору в сторону понижения в течение всего срока его действия.

10.2.2. Ежегодного пересмотра арендной платы Арендодателем в одностороннем порядке:

10.2.2.1 на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды имущества (но не чаще одного раза в год);

10.2.2.2. 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.

Уведомление об изменении арендной платы по вышеназванным основаниям направляется Арендатору Арендодателем за 30 (тридцать) дней до установления даты для изменений платежа, установленного п. 4.1 настоящего Договора.

10.2.3. О невозможности изменения условий Договора, при его заключении и исполнении.

10.3. Предусмотренные настоящим Договором уведомления и извещения, направляются Сторонами друг другу заказными письмами и телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, а также взаимодействие Сторон осуществляется посредством телефонного сообщения и электронной почты. Иная корреспонденция может направляться по почте.

10.4. В случае изменения местонахождения или почтового адреса, а также других реквизитов, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном порядке извещение другой Стороне с указанием актуальных данных.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, которые допускаются действующим законодательством Российской Федерации, действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

10.6. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, с момента оформления Сторонами, являющиеся его неотъемлемой частью:

**Приложение 1 – решение Минкультуры России**

**Приложение 2 – состав и перечень передаваемых в аренду Помещений**



- Приложение 3 – форма Передаточного акта
- Приложение 4 – требования к меню зрительского буфета
- Приложение 5 – оборудование зрительского буфета
- Приложение 6 – проект договора на возмещение расходов
- Приложение 7 – общие требования к организации питания
- Приложение 8 – техническая документация
- Приложение 9 – письмо Минкультуры России

#### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Арендодатель**

**Федеральное государственное бюджетное  
учреждение культуры «Государственный  
академический Малый театр России»  
(ГАМТ России)**

109012, г. Москва, Театральный пр-д, д. 1  
ИНН 7707082160 КПП 770701001  
УФК по г. Москве (ГАМТ России л/с 20736Х21720)  
р/сч 0321 4643 0000 0001 7300 в ГУ Банка России по  
ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва  
ЕКС № 4010 2810 5453 7000 0003  
БИК 004525988  
ОКПО 02174098  
ОКОНХ 93611  
ОКВЭД 90.01  
ОКТМО 45382000  
КБК 000000000000000000120  
ОГРН 1037700132359

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Т.А. Михайлова**  
М.П.

**Арендатор**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.

**решение Минкультуры России**

**Состав и перечень передаваемых в аренду Помещений  
по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,  
г. Когалым, ул. Молодежная, д. 16,  
общая площадь 36,38 кв.м**

<i>Номер этажа</i>	<i>Номер комнаты</i>	<i>Назначение комнаты</i>	<i>Площадь</i>
<b>Этаж № 1</b>	120	Буфет для посетителей, в том числе: - зона буфета	18,0
	122	Догоготовочная буфета с моечной	14,6
	123	Коридор	2,08
	124	С/у для работников буфета	1,7
<b>Итоговая площадь арендуемого помещения</b>			<b>36,38</b>

**Арендодатель**  
**ГАМТ России**  
Директор

\_\_\_\_\_ Т.А. Михайлова  
М.П.

**Арендатор**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ПОМЕЩЕНИЯ)**

г. Москва

" \_\_ " \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (ГАМТ России)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора **Михайловой Тамары Анатольевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

**1. ВАРИАНТ для ПЕРЕДАЧИ:**

В соответствии с п.п. 1.1, 1.2 Договора Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование (аренду) недвижимое имущество с оборудованием (далее - Помещения), а Арендатор принимает Помещения, общ. площадью **36,38 кв.м, расположенные в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, д. 16.**

**ВАРИАНТ для ВОЗВРАТА:**

В соответствии с п.2.4.1. Договора Арендатор возвращает Помещения, а Арендодатель принимает Помещения общей площадью **36,38 кв.м, расположенные в здании по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, д. 16.**

**2. Стоимость переданного имущества составляет:**

- \_\_\_\_\_ руб. коп. – нежилые помещения;  
- \_\_\_\_\_ руб. коп. – оборудование.

**3. Указанные Помещения осмотрены Арендатором/Арендодателем (нужное указать). Характеристика технического состояния Помещений при осмотре удовлетворительная и позволяет использовать Помещения в целях, соответствующих функциональному назначению и предусмотренных условиями Договора.**

**4. Помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными системами (в т.ч. водоснабжение, канализация, тепло и энергообеспечение, вентиляция) и оборудованием. Все инженерные системы и оборудование соответствуют функциональному назначению и находятся в рабочем состоянии.**

**5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.**

**Арендодатель**  
**ГАМТ России**  
Директор

**Арендатор**

\_\_\_\_\_ Т.А. Михайлова  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

### Требования к меню зрительского буфета

1. Не допускается приготовление блюд из полуфабрикатов.
2. При организации производства продуктов питания Арендатор должен руководствоваться установленными общими санитарно-эпидемиологическими требованиями, предъявляемыми к организациям по производству продуктов питания и требованиями к безопасности продуктов, процессу их производства, хранения, перевозки и реализации, в том числе СанПиН 2.3/2.4.3590-20, а для детского питания СП 2.4.3648-20.
3. Допускается реализация алкогольной продукции только отечественного производства.
4. Ассортимент буфета:  
Закуски – не менее 6, десерты – не менее 6, холодные напитки – не менее 4, горячие напитки – не менее 2.
5. Выход блюд:  
Закуски – не менее 40 гр  
Десерты – не менее 80 гр

**Арендодатель**  
**ГАМТ России**  
Директор

\_\_\_\_\_ Т.А. Михайлова  
М.П.

**Арендатор**

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

**Оборудование зрительского буфета**

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Количество	ОЦДИ
1	Холодильник Саратов	999900000055724	1	
2	Холодильник LIEBHERR	1085214239	1	
3	Стелаж металлический 1500*600*200	1085214348	1	
		1085214349	1	
4	Барные стойки индивидуального изготовления 1ого, 2ого этажей (комплект)	1085217401	1	П23720012028
5	Буфет-витрина 1450*650*2200	1085217402	1	
6	Посудомоечная машина Bosch SPV66MX10R	1085210569	1	
7	Стол производственный металлический	1085214233	1	
			8 ед.	
7 наименований				

В случае, если Арендатору для обеспечения целевого использования арендуемых помещений и организации питания в соответствии с требованиями законодательства, потребуется дополнительное оборудование, то такое оборудование приобретается и устанавливается Арендатором самостоятельно, а при сдаче помещений Арендодателю вывозится из арендованных помещений.

**Арендодатель**  
**ГАМТ России**  
Директор

\_\_\_\_\_ Т.А. Михайлова  
М.П.

**Арендатор**

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

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**на возмещение расходов**  
**(ФОРМА)**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (ГАМТ России)**, именуемое в дальнейшем «**Учреждение**», в лице **директора Михайловой Тамары Анатольевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Общество**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «**Стороны**», в соответствии с нормами Договора аренды недвижимого имущества (Помещения) от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (далее – Договор аренды) заключили настоящий Договор на возмещение и оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (далее – Договор на возмещение расходов) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Учреждение принимает на себя обязательства обеспечить Помещения, расположенные по адресу: **Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, д. 16**, общей площадью: **36,38 кв. м**, предоставляемые Обществу по Договору аренды, коммунальными услугами, эксплуатационными и административно-хозяйственными услугами, необходимыми в связи с использованием Обществом по Договору аренды Помещений, а Общество обязуется возмещать расходы, понесенные Учреждением (в соответствии с заключенными договорами поставки коммунальных услуг, а именно холодное водоснабжение и водоотведение, энергоснабжение), в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Учреждение обязано:

- 2.1.1. Обеспечить Помещения, используемые Обществом, электрической, тепловой энергией и водоснабжением/водоотведением.
- 2.1.2. Осуществлять уборку мест общего пользования. Уборку Помещений, переданных в аренду, Общество осуществляет самостоятельно за счет собственных средств.
- 2.1.3. Осуществлять уборку придомовой и дворовой территории.
- 2.1.4. Проводить плановую дератизацию Помещений.
- 2.1.5. Осуществлять очистку и вывоз снега с кровли здания, в котором расположены Помещения.
- 2.1.6. Ежемесячно рассчитывать стоимость понесенных затрат на коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение, энергоснабжение) и выставлять Обществу документы для их возмещения (счет, акт). Расчет суммы возмещения за использованную электрическую энергию, водоснабжение/водоотведение, производится исходя из общей суммы понесенных расходов по зданию, в котором расположены Помещения, пропорционально занимаемой Обществом площади.
- 2.1.7. По заявкам Общества оформлять пропуск и обеспечивать доступ на территорию Учреждения работникам Общества и представителям сторонних организаций, взаимодействующих с Обществом.
- 2.1.8. По заявкам Общества по согласованию Сторон предоставлять иные услуги за дополнительную плату.

### 2.2. Общество обязано:

- 2.2.1. Соблюдать правила электро- и пожарной безопасности, а также санитарные нормы и правила в Помещениях и на территории Учреждения.
- 2.2.2. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных систем в используемых Помещениях, включая места общего пользования. Не допускать действий, способных вызвать их повреждение и разрушение. В случае повреждения инженерных систем и/или имущества Учреждения в результате виновных действий/бездействия Общества, обеспечить восстановление, замену, ремонт своими силами и за свой счет либо возместить расходы Учреждения в указанных случаях.
- 2.2.3. Немедленно сообщать Учреждению обо всех неисправностях, возникших в инженерных системах.

- 2.2.4. Строго соблюдать пропускной режим, установленный на территории Учреждения.
- 2.2.5. Своевременно производить платежи в соответствии с настоящим Договором.
- 2.2.6. Не допускать захламления внутренних дворов здания, арендуемых Помещений и мест общего пользования.
- 2.2.7. Назначить ответственное лицо по пожарной и электро безопасности.
- 2.2.8. Проводить за свой счет текущий ремонт в переданных Помещениях и местах общего пользования, с обязательным согласованием с Учреждением любых работ перед началом их производства.
- 2.2.9. Своевременно и в полном объеме оплачивать счета, выставленные Учреждением за предоставленные услуги.

### 3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Учреждение выставляет Обществу счет и акт на возмещение понесенных коммунальных затрат (холодное водоснабжение и водоотведение, энергоснабжение) в месяце, следующим за отчетным, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения первичных учетных документов от поставщиков услуг.
- 3.2. Оплата производится Обществом в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения счета на основании подписанного Сторонами акта.

Оплата производится Обществом на счет Арендодателя по следующим реквизитам:

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (Филиал ГАМТ России в г. Когалым)**

628486, Российская Федерация, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра,

г. Когалым, ул. Молодежная, д.16

ИНН 7707082160 / КПП 860843001

р/с № 0321 4643 0000 0001 8700

УФК по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (Филиал ГАМТ России в

г. Когалым, л/с 20876Г37890)

ЕКС 4010 2810 2453 7000 0007

БИК 007162163

РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск

ОКПО 02174098710002

ОКВЭД 92.31.21 ОКТМО 71883000001

ОГРН 1037700132359

**КБК 00000000000000000130**

- 3.3. В случае оказания Учреждением дополнительных услуг согласно п. 2.1.8 настоящего Договора, Общество возмещает Учреждению стоимость дополнительных услуг в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения счета, выставленного Учреждением, на основании подписанного Сторонами акта.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае не поступления средств на счет Учреждения в сроки, указанные в п.п. 3.2., 3.3. настоящего Договора, Учреждением начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Датой выполнения обязательств Общества по оплате считается дата поступления денежных средств на лицевой счет Учреждения.

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

- 4.3. При неуплате Обществом выставленного счета на возмещение затрат Учреждения в течение 30 (тридцати) банковских дней и более, Учреждение вправе в одностороннем порядке без предварительного уведомления прекратить обеспечение Помещений Общества необходимыми для осуществления деятельности Общества услугами до полного погашения задолженности со стороны Общества.

### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует, при условии действия Договора аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, до \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

- 5.2. Изменение условий Договора, его расторжение допускается по согласованию Сторон, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 5.3. Вносимые изменения или дополнения рассматриваются Сторонами в течение 10 (десяти) календарных дней и оформляются дополнительным соглашением.



5.4. В случае возникновения спорных ситуаций Стороны обязуются прилагать все усилия для решения их путем переговоров. Неразрешимые спорные ситуации передаются на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Учреждение

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный академический Малый театр России» (ГАМТ России)**

109012, г. Москва, Театральный пр-д, д. 1  
ИНН 7707082160 КПП 770701001  
УФК по г. Москве (ГАМТ России л/с 20736Х21720)  
р/сч 0321 4643 0000 0001 7300 в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва  
ЕКС № 4010 2810 5453 7000 0003  
БИК 004525988  
ОКПО 02174098  
ОКОНХ 93611  
ОКВЭД 90.01  
ОКТМО 45382000  
ОГРН 1037700132359

### Общество

### Директор

\_\_\_\_\_ **Т.А. Михайлова**  
М.П.

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

## Общие требования к организации питания

### 1. Общие санитарно-эпидемиологические требования к предприятиям общественного питания, направленные на предотвращение вредного воздействия факторов среды обитания

1.1. Предприятия общественного питания должны проводить производственный контроль, основанный на принципах ХАССП (в английской транскрипции HACCP - Hazard Analysis and Critical Control Points), в соответствии с порядком и периодичностью (включая организационные мероприятия, лабораторные исследования и испытания), установленными предприятием общественного питания (пункт 2.1 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.2. Прием пищевой продукции, в том числе продовольственного сырья, на предприятие общественного питания должен осуществляться при наличии маркировки и товаросопроводительной документации, сведений об оценке (подтверждении) соответствия, предусмотренных в том числе техническими регламентами. В случае нарушений условий и режима перевозки, а также отсутствия товаросопроводительной документации и маркировки пищевая продукция и продовольственное (пищевое) сырье на предприятии общественного питания не принимаются (пункт 2.1 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.3. Готовые блюда, напитки, кулинарные и кондитерские изделия, изготавливаемые в предприятиях общественного питания, должны соответствовать требованиям технических регламентов и единым санитарным требованиям. Пищевая продукция предприятий общественного питания, срок годности которой истек, подлежит утилизации (пункт 2.3 СанПиН 2.3/2.4.3590-20)

1.4. Планировка производственных помещений предприятий общественного питания, в которых осуществляется процесс производства (изготовления) пищевой продукции, их конструкция, размещение и размер должны обеспечиваться в соответствии с требованиями технического регламента. В предприятиях общественного питания, оказывающих услуги общественного питания без выпуска пищевой продукции в свободное обращение, должна обеспечиваться последовательность (поточность) технологических процессов, исключающих встречные потоки сырья, сырых полуфабрикатов и готовой продукции, использованной и продезинфицированной посуды, а также встречного движения посетителей и участвующего в приготовлении продукции общественного питания персонала (пункт 2.5 СанПиН 2.3/2.4.3590-20)

1.5. Допускается на месте обслуживания изготавливать блюдо или кулинарное изделие из полуфабрикатов при наличии оборудования, позволяющего осуществлять их доготовку. При этом должны соблюдаться условия хранения и сроки годности используемых полуфабрикатов (пункт 2.6 СанПиН 2.3/2.4.3590-20)

1.6. При изготовлении блюд, кулинарных и кондитерских изделий необходимо обеспечивать последовательность и точность технологических процессов, обеспечивающих химическую, биологическую и физическую (в том числе исключение попадания посторонних предметов и частиц (металлические, деревянные предметы, пластик, стекло) в пищевую продукцию) безопасность (пункт 2.7 СанПиН 2.3/2.4.3590-20)

1.7. Изготовление продукции должно производиться в соответствии с ассортиментом, утвержденным руководителем организации или уполномоченным им лицом, по технологическим документам, в том числе технологической карте, технико-технологической карте, технологической инструкции, разработанным и утвержденным руководителем организации или уполномоченным им лицом. Наименования блюд и кулинарных изделий, указываемых в меню, должны соответствовать их наименованиям, указанным в технологических документах (пункт 2.8 СанПиН 2.3/2.4.3590-20)

1.8. Предприятия общественного питания для приготовления пищи должны быть оснащены техническими средствами для реализации технологического процесса, его части или технологической операции (технологическое оборудование), холодильным, моечным оборудованием, инвентарем, посудой (одноразового использования, при необходимости), тарой, изготовленными из материалов, соответствующих требованиям, предъявляемым к материалам, контактирующим с пищевой продукцией, устойчивыми к действию моющих и дезинфицирующих средств и обеспечивающими условия хранения, изготовления, перевозки (транспортирования) и реализации пищевой продукции (пункт 2.9 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.9. Холодная и горячая вода, используемая для производственных целей, мытья посуды и оборудования, соблюдения правил личной гигиены должна отвечать требованиям, предъявляемым к питьевой воде (пункт 2.10 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.10. Система приточно-вытяжной вентиляции производственных помещений должна быть оборудована отдельно от систем вентиляции помещений, не связанных с организацией питания, включая санитарно-бытовые помещения (пункт 2.12 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.11. Зоны (участки) и (или) размещенное в них оборудование, являющееся источниками выделения газов, пыли (мучной), влаги, тепла должны быть оборудованы локальными вытяжными системами, которые могут присоединяться к системе вытяжной вентиляции производственных помещений. Воздух рабочей зоны и параметры микроклимата должны соответствовать гигиеническим нормативам (пункт 2.13 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.12. В помещениях отделки кондитерских изделий приточная система вентиляции должна быть обеспечена противопожарными и бактерицидными фильтрами (пункт 2.14 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

Для обеззараживания воздуха в помещениях, задействованных в приготовлении холодных блюд, мягкого мороженого, кондитерских цехах по приготовлению крема и отделки тортов и пирожных, цехах и (или) участках порционирования блюд, упаковки и формирования наборов готовых блюд должно использоваться бактерицидное оборудование в соответствии с инструкцией по эксплуатации.

1.13. Предприятия общественного питания должны быть оборудованы исправными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и освещения, которые должны быть выполнены так, чтобы исключить риск загрязнения пищевой продукции.

Допускается использование автономных систем и оборудования для обеспечения горячего водоснабжения и теплоснабжения (пункт 2.15 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.14. Внутренняя отделка производственных и санитарно-бытовых помещений предприятий общественного питания должна быть выполнена из материалов, позволяющих проводить ежедневную влажную уборку, обработку моющими и дезинфицирующими средствами, и не иметь повреждений (пункт 2.16 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.15. Сбор и обращение отходов должны соответствовать требованиям по обращению с твердыми коммунальными отходами и содержанию территории (пункт 2.17 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.16. Все помещения, предназначенные для организации общественного питания, должны подвергаться уборке. В производственных помещениях ежедневно проводится влажная уборка с применением моющих и дезинфицирующих средств. Столы для посетителей должны подвергаться уборке после каждого использования (пункт 2.18 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.17. Для уборки производственных и санитарно-бытовых помещений должен выделяться отдельный промаркированный инвентарь, хранение которого должно осуществляться в специально отведенных местах. Уборочный инвентарь для туалета должен храниться отдельно от инвентаря для уборки других помещений (пункт 2.19 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.18. Запрещается ремонт производственных помещений одновременно с изготовлением продукции общественного питания в них (пункт 2.20 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.19. Лица, поступающие на работу в организации общественного питания, должны соответствовать требованиям, касающимся прохождения ими профессиональной гигиенической подготовки и аттестации, предварительных и периодических медицинских осмотров, вакцинации, установленным законодательством Российской Федерации (пункт 2.21 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

1.20. В помещениях предприятия общественного питания не должно быть насекомых и грызунов, а также не должны содержаться синантропные птицы и животные. В предприятиях общественного питания запрещается проживание физических лиц, в производственных помещениях не допускается хранение личных вещей и комнатных растений (пункт 2.23 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

## **2. Санитарно-эпидемиологические требования, направленные на предотвращение вредного воздействия биологических факторов.**

2.1. Перевозка (транспортирование), в том числе при доставке потребителям, и хранение продовольственного (пищевого) сырья и пищевой продукции должны осуществляться в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов. Совместная перевозка (транспортирование) продовольственного (пищевого) сырья, полуфабрикатов и готовой пищевой продукции допускается при условии наличия герметической упаковки, а также при соблюдении температурно-влажностных условий хранения и перевозки (транспортирования) (пункт 3.1 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.2. Для продовольственного (пищевого) сырья и готовой к употреблению пищевой продукции предприятий общественного питания должны использоваться раздельное технологическое и холодильное оборудование, производственные столы, разделочный инвентарь (маркированный любым способом), многооборотные средства упаковки и кухонная посуда. Для предприятий общественного питания, имеющих менее 25 посадочных мест, допускается хранение в одном холодильнике пищевого сырья и готовой к употреблению пищевой продукции при условии их нахождения в закрытых контейнерах и гастроемкостях.

Разделочный инвентарь для готовой и сырой продукции должен обрабатываться и храниться раздельно в производственных цехах (зонах, участках). Мытье столовой посуды должно проводиться отдельно от кухонной посуды, подносов для посетителей.

Столовая и кухонная посуда и инвентарь одноразового использования должны применяться в соответствии с маркировкой по их применению. Повторное использование одноразовой посуды и инвентаря запрещается (пункт 3.2 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.3. Допускается обработка продовольственного (пищевого) сырья и изготовление из него кулинарных полуфабрикатов в одном цехе при условии выделения отдельных зон (участков) и обеспечения раздельным оборудованием и инвентарем (пункт 3.3 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.4. Для исключения риска микробиологического и паразитарного загрязнения пищевой продукции работники производственных помещений предприятий общественного питания обязаны:

оставлять в индивидуальных шкафах или специально отведенных местах одежду второго и третьего слоя, обувь, головной убор, а также иные личные вещи и хранить отдельно от рабочей одежды и обуви;

снимать в специально отведенном месте рабочую одежду, фартук, головной убор при посещении туалета либо надевать сверху халаты; тщательно мыть руки с мылом или иным моющим средством для рук после посещения туалета;

сообщать обо всех случаях заболеваний кишечными инфекциями у членов семьи, проживающих совместно, медицинскому работнику или ответственному лицу предприятия общественного питания;

использовать одноразовые перчатки при порционировании блюд, приготовлении холодных закусок, салатов, подлежащие замене на новые при нарушении их целостности и после санитарно-гигиенических перерывов в работе (пункт 3.4 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.5. Для предотвращения размножения патогенных микроорганизмов не допускается:

2.5.1. нахождение на раздаче более 3 часов с момента изготовления готовых блюд, требующих разогревания перед употреблением;

2.5.2. размещение на раздаче для реализации холодных блюд, кондитерских изделий и напитков вне охлаждаемой витрины (холодильного оборудования) и реализация с нарушением установленных сроков годности и условий хранения, обеспечивающих качество и безопасность продукции;

2.5.3. заправка соусами (за исключением растительных масел) салатной продукции, иных блюд, предназначенных для реализации вне организации общественного питания. Соусы к блюдам доставляются в индивидуальной потребительской упаковке;

2.5.4. реализация на следующий день готовых блюд;

2.5.6. замораживание нереализованных готовых блюд для последующей реализации в другие дни;

2.5.7. привлечение к приготовлению, порционированию и раздаче кулинарных изделий посторонних лиц, включая персонал, в должностные обязанности которого не входят указанные виды деятельности (пункт 3.5 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.6. В целях исключения контактного микробиологического и паразитарного загрязнения пищевой продукции для посетителей и работников предприятий общественного питания должны быть оборудованы отдельные туалеты с раковинами для мытья рук.

Для предприятий общественного питания, имеющих менее 25 посадочных мест, допускается наличие одного туалета для посетителей и персонала с входом, изолированным от производственных и складских помещений (пункт 3.7 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.7. В целях контроля за риском возникновения условий для размножения патогенных микроорганизмов необходимо вести ежедневную регистрацию показателей температурного режима хранения пищевой продукции в холодильном оборудовании и складских помещениях на бумажном и (или) электронном носителях и влажности - в складских помещениях (пункт 3.8 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.8. Столовые приборы, столовая посуда, чайная посуда, подносы перед раздачей должны быть вымыты и высушены.

В конце рабочего дня должна проводиться мойка всей посуды, столовых приборов, подносов в посудомоечных машинах с использованием режимов обработки, обеспечивающих дезинфекцию посуды и столовых приборов, и максимальных температурных режимов.

При отсутствии посудомоечной машины мытье посуды должно осуществляться ручным способом с обработкой всей посуды и столовых приборов дезинфицирующими средствами в соответствии с инструкциями по их применению (пункт 3.10 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.9. Аппараты для автоматической выдачи пищевой продукции и аппараты по приготовлению напитков должны обрабатываться в соответствии с инструкцией изготовителя с применением моющих и дезинфицирующих средств (пункт 3.11 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.10. Водозаправочные емкости вагонов-ресторанов и купе-буфетов должны промываться и дезинфицироваться в соответствии с технологическими графиками мойки и дезинфекции (пункт 3.12 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.11. Складские помещения для хранения продукции должны быть оборудованы приборами для измерения относительной влажности и температуры воздуха, холодильное оборудование - контрольными термометрами (пункт 3.13 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

2.12. Лица, сопровождающие продовольственное сырье и пищевую продукцию в пути следования и выполняющие их погрузку и выгрузку, должны использовать рабочую одежду с учетом ее смены по мере загрязнения (пункт 3.14 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

### **3. Санитарно-эпидемиологические требования, направленные на предотвращение вредного воздействия химических факторов**

3.1. При использовании пищевых добавок должен проводиться контроль их дозирования в соответствии с рецептурами и установленными нормами, соблюдения требований к их хранению. Информация о наличии пищевых добавок должна доводиться до сведений потребителей (пункт 4.1 СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

3.2. При использовании ингредиентов, обладающих аллергенными свойствами <18>, необходимо доводить до потребителя сведения об их наличии в готовой продукции в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 4.2. СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

3.3. Фритюрные жиры, используемые при производстве (изготовлении) пищевой продукции во фритюре, подлежат ежедневному контролю. Информация о замене фритюрных жиров должна фиксироваться ответственным должностным лицом в электронном или бумажном виде и храниться не менее трех месяцев (пункт 4.3. СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

3.4. С целью исключения опасности загрязнения пищевой продукции токсичными химическими веществами не допускается хранение и изготовление продукции во время проведения мероприятий по дератизации и дезинсекции в производственных помещениях предприятия общественного питания. Запрещается проведение дератизации и

дезинсекции распыляемыми и рассыпаемыми токсичными химическими веществами в присутствии посетителей и персонала (за исключением персонала организации, задействованного в проведении таких работ) (пункт 4.4. СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

3.5. В целях исключения риска токсического воздействия на здоровье потребителя и персонала предприятий общественного питания, в том числе аллергических реакций, моющие и дезинфицирующие средства, предназначенные для уборки помещений, производственного и санитарного оборудования (раковин для мытья рук, унитазов), должны использоваться в соответствии с инструкциями по их применению и храниться в специально отведенных местах. Исключается их попадание в пищевую продукцию (пункт 4.5. СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

3.6. Емкости с рабочими растворами дезинфицирующих, моющих средств должны быть промаркированы с указанием названия средства, его концентрации, даты приготовления, предельного срока годности (при отсутствии оригинальной маркировки на емкости со средством). Контроль за содержанием действующих веществ дезинфицирующих средств должен осуществляться в соответствии с программой производственного контроля (пункт 4.6. СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

3.7. Использование ртутных термометров при организации общественного питания не допускается (пункт 4.7. СанПиН 2.3/2.4.3590-20).

**Арендодатель**  
**ГАМТ России**  
Директор

\_\_\_\_\_ Т.А. Михайлова  
М.П.

**Арендатор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение 8**  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Техническая документация**

**Приложение 9**  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Письмо Минкультуры России**