

Примерная форма договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными унитарными предприятиями Ивановской области, на праве оперативного управления за бюджетными, автономными и казенными учреждениями Ивановской области (объекта культурного наследия)

Согласовано:

Департамент управления имуществом Ивановской области

(должность лица, уполномоченного
на согласование договора)

(подпись, ФИО)
«___» 201_

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ №_____**

«Здание театра, в котором в 1918-1923 гг. на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин, А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов»,
1918-1923 гг.»
(г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2).

г. Иваново
(место подписания)

_____._____.2025 г.

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Ивановская государственная филармония», в лице директора Родиной О.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и
_____, в лице _____,
действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны»,
на основании подп. 1 п. 3.5. ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г.
N 135-ФЗ "О защите конкуренции"
заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области – **нежилое помещение № 81 площадью 101,5 кв. м**, расположенное на втором этаже здания театра общей площадью 5157,6 кв.м, имеющего кадастровый номер 37:24:040119:33 и находящегося по адресу: Российской Федерации, г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 8/2, **согласно Приложению 3**, (далее – недвижимое имущество), рыночной стоимостью 1 000 000 (Один миллион) рублей по состоянию на 29.07.2025 в соответствии с отчетом от 30.07.2025 г. № 133/07/2025 ООО «Асэксперт», для использования под объект общественного питания - буфет.

1.2. Срок аренды – _____.

В связи с тем, что концертная деятельность осуществляется Арендодателем только в концертный сезон (с 01 сентября текущего года по 30 июня следующего года), допускается возможность приостановления исполнения обязательств сторон по настоящему договору по соглашению сторон в период с окончания концертного сезона до начала нового концертного сезона. Сторона, желающая приостановить исполнение обязательств, обязана направить другой стороне заявление о приостановлении не позднее, чем за 10 дней до даты приостановления.

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Сторонами в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.4. Здание Театра является объектом культурного наследия регионального значения «Здание театра, в котором в 1918-1923 гг. на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин, А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов», 1918-1923 гг. (г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2). Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ: 371711309370005.

Охраняется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Обязанности Сторон

2.1. *Арендодатель обязуется:*

2.1.1. Предоставить недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и получаемых коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения недвижимого имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае освобождения Арендатором недвижимого имущества Арендодатель обязан уведомить об этом Департамент управления имуществом Ивановской области в двухнедельный срок с момента освобождения Арендатором недвижимого имущества путем направления письма.

2.1.7. В случае аварий, произошедших по вине Арендодателя, немедленно устранять их последствия.

2.1.8. Контролировать поступления арендной платы, выполнение договорных обязательств, целевое использование недвижимого имущества.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: сдача недвижимого имущества в субаренду; использование недвижимого имущества в целях, не предусмотренных частью 3⁵ статьи 17¹ Федерального закона "О защите конкуренции".

2.2.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и получаемых коммунальных услуг.

2.2.3. Обеспечить содержание и безопасную эксплуатацию недвижимого имущества, инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации. Обеспечивать их сохранность.

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества. Самостоятельно и за счет собственных средств принимать меры и выполнять работы в целях выполнения вышеуказанных требований.

2.2.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Арендодателем и Арендатором.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества и мест общего пользования, внутренних дворов здания. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и регионального органа охраны объектов культурного наследия.

В случае обнаружения Арендодателем и/или региональным органом охраны объектов культурного наследия самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/или регионального органа охраны объектов культурного наследия.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и региональному

органу охраны объектов культурного наследия выписку из единого государственного реестра недвижимости.

2.2.8. Своевременно возмещать Арендодателю его расходы по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества, передаче коммунальных услуг, проведению текущего ремонта арендуемого недвижимого имущества (*в случае, если договор заключен на срок 5 и более лет – «и капитального»*) (*«включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования, инженерно - технических коммуникаций»*) пропорционально арендуемой площади.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещений или их части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя, согласованного с Департаментом управления имуществом Ивановской области, если иное прямо не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2.2.10. Арендатор обязан ежемесячно, не позднее 20 числа текущего месяца, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, для осуществления контроля за полнотой и своевременностью внесения платежей.

2.2.11. Предоставлять представителям Арендодателя и регионального органа охраны объектов культурного наследия возможность беспрепятственного доступа в недвижимое имущество в случаях проведения проверок по наличию и использованию имущества Ивановской области, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или регионального органа охраны объектов культурного наследия.

2.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении недвижимого имущества.

Сдать Арендодателю недвижимое имущество по акту приема - передачи. Акт приема - передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.13. В случае освобождения Арендатором недвижимого имущества он обязан возместить Арендодателю его расходы по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества, передаче коммунальных услуг, проведению текущего ремонта арендуемого недвижимого имущества не произведенного им, являющегося его обязанностью (*в случае, если договор заключен на срок 5 и более лет – «и капитального»*) (*«включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования, инженерно - технических коммуникаций»*) пропорционально арендуемой площади.

2.2.14. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёх дней после окончания действия настоящего Договора.

2.2.15. Освободить недвижимое имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), инженерно-технических коммуникаций, постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.16. Застраховать арендуемое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.2.17. Исполнять требования охранного обязательства, утвержденного распоряжением № 25-О от 12.03.2019 г. (приложение № 4 к настоящему Договору) и

выполнять требования, установленные Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении объекта культурного наследия.

2.2.18. Во исполнение требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», организовать взаимодействие с органом охраны культурного наследия Ивановской области в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 45 указанного Федерального закона».

2.2.19. Выполнять предписания контролирующих органов за счет собственных средств, при условии, что предметом предписаний стали деятельность Арендатора и изменения недвижимого имущества, возникшие после его передачи Арендатору.

2.2.20. Обеспечить выполнение работниками Арендатора Положения о пропускном и внутриобъектовом режиме на объекте Арендодателя, а также выполнять требования вневедомственной охраны, направленные на обеспечение внутреннего порядка и сохранности имущества и материальных ценностей Арендодателя.

2.2.21. Арендатор не передает в собственность Арендодателю, а Арендодатель не является правопреемником образующихся у Арендатора отходов производства, выбросов в атмосферу, сбросов загрязняющих веществ в сточные воды и канализацию.

Арендатор обязуется самостоятельно осуществлять начисление и оплату всех платежей за загрязнение окружающей природной среды, источником которого является деятельность Арендатора.

Арендатор обязуется самостоятельно организовать размещение и своевременный вывоз отходов, возникших в результате собственной хозяйственной деятельности, не допускать скопления отходов на арендуемой площади.

2.2.22. Самостоятельно организовать получение первичных документов от Арендодателя, в том числе, но не ограничиваясь, счетов на оплату, счетов-фактур, накладных, актов выполненных услуг.

2.2.23. Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством за свой счет.

3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Арендодателя и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания представителями Арендодателя и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема - передачи и все произведенны в недвижимом имуществе перестройки и переделки, улучшения, составляющие принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера. Стоимость неотделимых улучшений, перестроек и переделок Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размеры арендной платы устанавливаются в соответствии с *нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области и в соответствии с Отчетом независимого оценщика ООО «Асэксперт» от 17.02.2025 г. № 27/02/2025.*

4.2. Общая сумма арендной платы в год на дату подписания договора аренды составляет 251 720 руб. 00 коп. (Двести пятьдесят одна тысяча семьсот двадцать) рублей 00 коп. без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость составляет 50 344 руб. 00 коп. Итого общая сумма арендной платы составляет **302 064 руб. 00 коп. в год.**

Арендная плата в месяц на дату подписания договора аренды составляет 20 976 руб. 67 коп. (Двадцать тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей 67 коп. без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость составляет 4 195 руб. 33 коп. Итого общая сумма арендной платы составляет **25 172 руб. 00 коп. в месяц.** (Приложение 2).

4.2.1. Арендная плата, начиная с 01.01.2026 г., ежегодно индексируется на коэффициент инфляции за предыдущий год, установленный на основании данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации.

Дата начала применения новой ставки арендной платы – первое февраля каждого последующего года следующего за годом заключения настоящего договора.

Об индексации постоянной части арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме за 10 (десять) дней.

В случае если индекс инфляции составит менее 8% размер арендной платы подлежит увеличению на 8%.

Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) дней с даты получения уведомления Арендодателя подписать соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему договору.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором на счёт Арендодателя, с указанием «арендная плата» ежемесячно вперед платежным документом, предъявленным в отделение банка не позднее 10 числа текущего месяца.

Реквизиты банка (включая номер счета) для перечисления арендной платы Арендатор уточняет у Арендодателя.

4.4. Копии платежных документов, подтверждающих перечисление денежных средств в соответствии с настоящим договором передаются Арендодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью внесения платежей в срок не позднее 20 числа текущего месяца.

Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Возмещение Арендатором расходов Арендодателя по техническому обслуживанию арендуемого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Арендодателем и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

Ответственность за эксплуатацию электроустановок определяется по договору на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Арендодателем и Арендатором, нарушение условий которого является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы, сроки и порядок перечисления арендной платы пересматриваются Арендодателем в одностороннем порядке в случаях изменения порядка расчета арендной платы, порядка установления арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, оценки рыночной величины годовой арендной платы и в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Сроки и порядок предоставления копий платежных документов пересматриваются Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения сроков и порядка перечисления арендной платы.

Уведомление о перерасчете арендной платы, изменении сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. За неисполнение п. 2.2.10 настоящего Договора Арендатор обязан оплатить штраф в размере 5% ежемесячной арендной платы на счет Арендодателя.

5.1.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет Арендодателя.

5.1.3. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Арендодателю убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.4. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.5. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет Арендодателя.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

5.1.6. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.2.1. и/или 2.2.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

5.1.7. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.2.2. - 2.2.8, 2.2.17, 2.2.21 настоящего Договора, Арендатор уплачивает на счет Арендодателя неустойку в размере 5 % годовой арендной платы. В случае значительного

повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб Арендодателю в размере стоимости восстановительных работ.

5.2. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора

6.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов, т.е. изменения условий п.п. 2.2.10, 4.1, 4.2, 4.3 (абзац 1), 4.4 (абзац 1)), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения (за исключением изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов, т.е. изменения условий п.п. 2.2.10, 4.1, 4.2, 4.3 (абзац 1), 4.4 (абзац 1)), рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, которое подлежит обязательному согласованию Департаментом управления имуществом Ивановской области.

Внесение изменений в условия Договора в части изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов, т.е. изменения условий п.п. 2.2.10, 4.1, 4.2, 4.3 (абзац 1), 4.4 (абзац 1) производится Арендодателем в одностороннем порядке, путем направления соответствующего уведомления в адрес Арендатора.

6.2. Любая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

6.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочки Арендатором оплаты арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочки Арендатором оплаты сумм возмещения расходов Арендодателя по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и получаемых коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и получаемых коммунальных услуг, более двух раз подряд независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.1. - 2.2.8., 2.2.11., 2.2.16-2.2.18, 4.5. Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора произвести капитальный ремонт имущества в случаях, если обязанность по его проведению установлена действующим законодательством или Договором.

6.4. Расторжение Договора подлежит согласованию с Департаментом управления имуществом Ивановской области.

6.5. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению расходов по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и получаемых коммунальных услуг, расходов по проведению текущего (в случае, если договор заключен

на срок 5 и более лет – «и капитального») ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

7. Иные условия

7.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

7.3. Арендатор обязуется не допускать распространение наружной рекламы на наружной части здания.

7.4. Арендодатель не несёт ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

7.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – ГБУ ИО «Ивановская государственная филармония» (*Арендодатель*),

2-й экз. – _____ (*Арендатор*),

3-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области.

7.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8. Дополнительные условия

8.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель:

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Ивановская государственная филармония»

153000, г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2.

тел/факс: 32-42-01, e-mail: info@ivfilarmoria.ru

ИНН 3729011729, КПП 370201001, ОГРН 1023700549905

Наименование получателя денежных средств в платежном поручении !!! –

Департамент финансов Ивановской области («Филармония» л/с 802Ц4422000)

Единый казначейский счет (ЕКС) 40102810745370000024

Казначейский (расчетный) счет 03224643240000003200

ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ //УФК по Нижегородской области

г. Нижний Новгород

БИК 012202102

Код поступления: ПД

КБК 00000000000000000000130

ОКТМО 24701000

Арендатор:

Приложения к Договору:

- 1) Акт приема-передачи на 1 л.
- 2) Расчет арендной платы на 1 л.
- 3) Копия плана расположения недвижимого имущества на 1 л.
- 4) Копия распоряжения Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 12.03.2019 № 25-о «Об утверждении условий охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание театра, в котором в 1918-1923 гг. на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин, А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов», 1918-1923 гг. (г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2) с приложением охранного обязательства на 2-х листах, паспорта объекта культурно наследия на 2-х листах.

Подписи Сторон:

Арендодатель:

**Государственное бюджетное учреждение
Ивановской области «Ивановская
государственная филармония»**

Директор

 /Родина О.А.
(должность, подпись, ФИО)
М.П.

Арендатор:

 /
(должность, подпись, ФИО)
М.П

Приложение 1
к договору аренды
от _____ № _____

А К Т
приема-передачи

Настоящим Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Ивановская государственная филармония», в лице директора Родиной О.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, ПЕРЕДАЕТ, а

_____, в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемое в дальнейшем Арендатор, ПРИНИМАЕТ

имущество Ивановской области - **нежилое помещение № 81 площадью 101,5 кв. м**, расположенное на втором этаже здания театра общей площадью 5157,6 кв.м, имеющего кадастровый номер 37:24:040119:33 и находящегося по адресу: Российской Федерации, г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 8/2, согласно **Приложению 3**, (далее – недвижимое имущество), рыночной стоимостью 1 000 000 (Один миллион) рублей по состоянию на 29.07.2025 в соответствии с отчетом от 30.07.2025 г. № 133/07/2025 ООО «Асэксперт», для использования под объект общественного питания - буфет.

Передаваемое в аренду имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии, пригодно для использования по назначению.

СДАЛ:
Государственное бюджетное
учреждение Ивановской области
«Ивановская государственная
филармония»

Директор
_____/Родина О.А.
(должность, подпись, ФИО)
М.П.

ПРИНЯЛ:

_____/
(должность, подпись, ФИО)
М.П.

Приложение 2
к договору аренды
от _____ № _____

Расчет арендной платы

1. Площадь недвижимого имущества - 101,5 кв. м, расположено на втором этаже здания театра общей площадью 5157,6 кв.м, имеющего кадастровый номер 37:24:040119:33 и находящегося по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 8/2.

2. Арендная плата за недвижимое имущество устанавливается в соответствии с *нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, и с Отчётом независимого оценщика ООО «Асэксперт» от 30.07.2025 г. № 133/07/2025*, в размере 251 720 руб. 00 коп. (Двести пятьдесят одна тысяча семьсот двадцать) рублей 00 коп. без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость составляет 50 344 руб. 00 коп. Итого общая сумма арендной платы составляет **302 064 руб. 00 коп. в год.**

3. Арендная плата в месяц:
302 064 руб. : 12 мес. = 25 172,00 руб. (с учетом НДС).

Арендная плата в месяц на дату подписания договора аренды без учета НДС составляет 20 976 руб. 67 коп. (Двадцать тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей 67 коп. без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость составляет 4 195 руб. 33 коп. Итого общая сумма арендной платы составляет **25 172 руб. 00 коп. в месяц.**

Подписи Сторон:

Арендодатель:

**Государственное бюджетное
учреждение Ивановской области
«Ивановская государственная
филармония»**

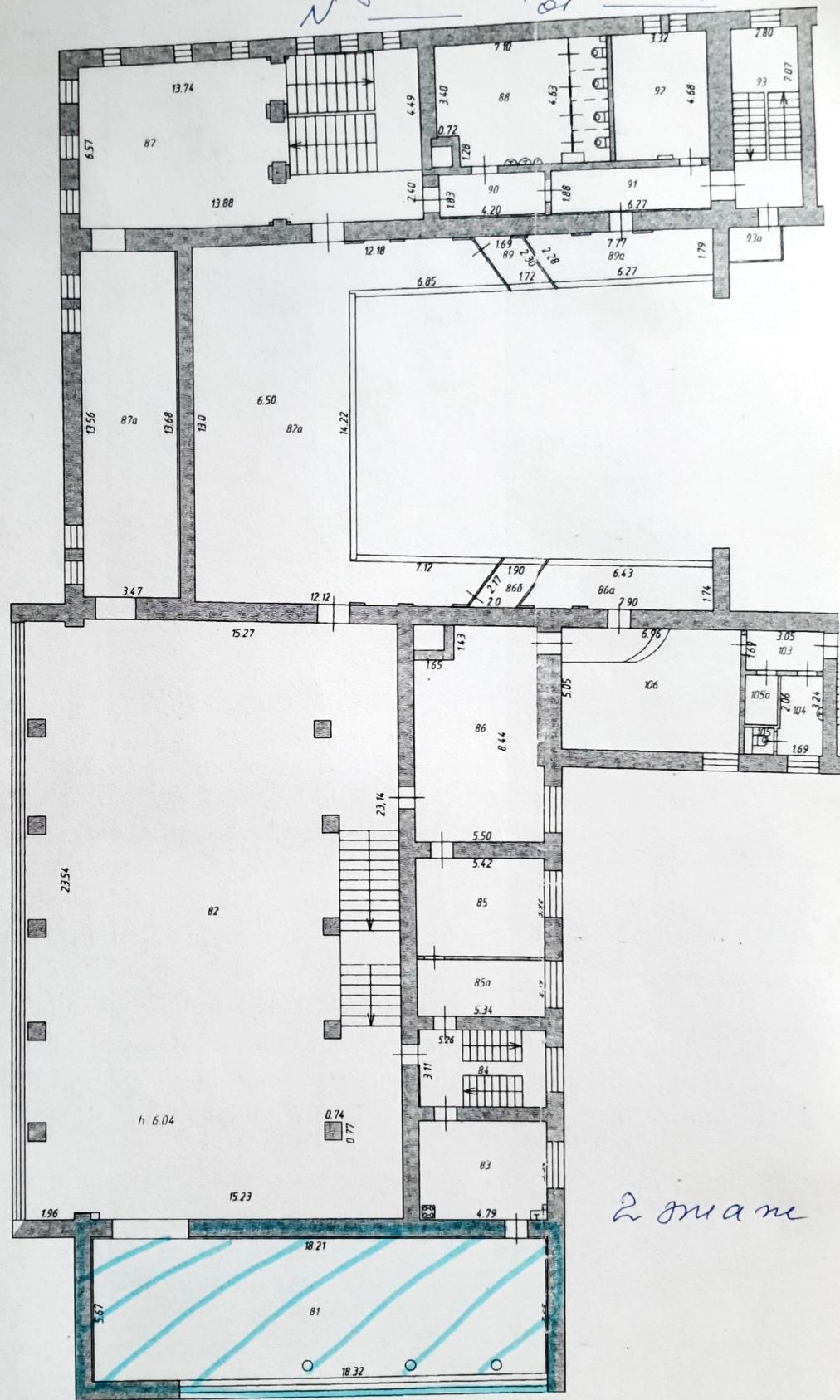
Директор

(должность, подпись, ФИО)
М.П.

Арендатор:

(должность, подпись, ФИО)
М.П.

Схема здания 3
к паспорту архитектуры



Бранилеще 4
к договору аренды
от



КОМИТЕТ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«12» 03 2019

г. Иваново

№ 25-0

**Об утверждении охранного обязательства собственника
или иного законного владельца объекта культурного наследия
регионального значения «Здание театра, в котором в 1918 – 1923 гг.
на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин,
А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов»,
1918–1923 гг. (г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2)**

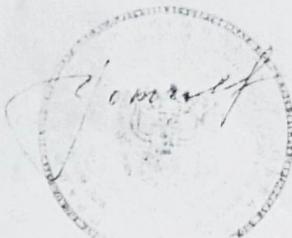
В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о комитете Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 24.12.2015 № 594-п:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание театра, в котором в 1918 - 1923 гг. на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин, А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов», 1918–1923 гг. (г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2) (приложение).

2. Направить настоящее распоряжение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и уведомить собственников или иных законных владельцев объекта, указанного в настоящем распоряжении, о принятом решении.

Председатель комитета

А.С. Рожкова



разрушения, в том числе проводить противозаварочные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единую государственную реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенным состоянии.

18) Собственник житого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматриванной обещанием поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в наилучшем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19) В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, отличающихся признаками объекта культурного наследия, либо указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляющей лейтмотив, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20) В случае если соцеркалье или использование объекта культурного наследия, включенного в единую государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предmeta охраны данного объекта культурного наследия, в предисловии, направляемом

наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого расположается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан и инициативы в реестр к объекту культурного наследия, включенному в реестр

21) Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, приведенного в реестре, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, определяются в качестве жилих помещений, а также к объектам культурного наследия в качестве нежилых помещений, включенных в реестр, установленных в соответствии с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными лицами владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территории узаконенного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним уставлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, именуя право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым лицом) на проведение археологических полевых работ физическими и юридическими лицами, проводящими археологические полевые работы, в целях проведения узаконенных работ собственниками и (или)

Комитетом Ивановской области по государственному охране объектов культурного наследия

(распоряжение Ивановского областного совета народных депутатов от 26.06.1994 г.)

собственнику или иному lawному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующим требованиям:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на указанное объекты,

в том числе ограничивающие хозяйственную деятельность,

2) к исполнению объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного

полюбованными земельными участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, может быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территории, определенную разрешением (открытым лицом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия на территории

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единий государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением постороннечастичных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единий государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению установлены соответствующим органом охраны культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержаний искажающими информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях телевизионных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или искажающими об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способамкрепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных)
в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры),
народов Российской Федерации»

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

- 1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выплатение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр,

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

3 7 1 7 1 1 3 0 9 3 7 0 0 0 5

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



1 5 . 0 5 . 2 0 1 8

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

«Здание театра, в котором в 1918-1923 гг. на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин, А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов», 1918-1923 гг.

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1918-1923 гг.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
	V	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
V		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Решение исполкома Ивановского облсовета депутатов трудящихся от 11.10.1976 № 18/27 «О мерах улучшения содержания памятников истории и культуры г. Иванова и использовании их в коммунистическом воспитании трудящихся».

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Ивановская область, г. Иваново, ул. Красной Армии, 8/2

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области от 30.12.2014 № 125 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание театра, в котором в 1918 - 1923 г. г. на собраниях и митингах выступали М.В. Фрунзе, М.И. Калинин, А.В. Луначарский, А.М. Коллонтай, К. Цеткин, Д.А. Фурманов», расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, Красной Армии ул., 8/2».

Граница территории объекта культурного наследия проходит:

Точки 1-2 от северного угла границы территории объекта культурного наследия, вдоль северо-западного фасада объекта культурного наследия – 55 метров на юго-запад до точки 2; Точки 2-3 от западного угла границы территории объекта культурного наследия, вдоль юго-западного фасада объекта культурного наследия – 58 метров на юго-восток до точки 3; Точки 3-4 от южного угла границы территории объекта культурного наследия, вдоль юго-восточного фасада объекта культурного наследия – 51 метр на северо-восток до точки 4; Точки 4-5 от восточного угла границы территории объекта культурного наследия – 25 метров на северо-запад до точки 5; Точки 5-1 от точки 5 излома границы территории объекта культурного наследия – 33 метра на северо-запад до точки 1.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

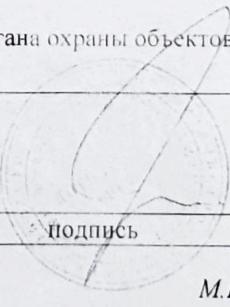
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия утверждена решением исполнительного комитета Ивановского областного Совета народных депутатов от 04.05.1990 № 175 «Об утверждении проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных пунктов Ивановской области».

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Советник комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия		A.V. Травин
должность	подпись	инициалы, фамилия

M.P.

0 7 . 0 3 . 2 0 1 9

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

