

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО
УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ
ГОРОДА МОСКВЫ/ОРГАНом ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ
№**

г.

город Москва

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Мемориальный музей космонавтики» (далее – Арендодатель) в лице директора Артюхиной Натальи Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны (далее по тексту – Стороны) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование недвижимое имущество: помещение по адресу Москва, Останкинский, пр-кт. Мира, д. 111 (цокольный этаж, помещение № II: комнаты 21, 23-26, 28-33, 35) общей площадью 218,10 кв. м, (кадастровый номер: 77:02:0018011:1381) (далее – Имущество) для использования в целях: общественное питание.

Общая площадь Имущества: 218,1 кв. м.

1.2. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

Имущество является государственной собственностью города Москвы и находится в оперативном управлении Арендодателя – запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления: от 10 сентября 2012 г. № 77-77-02/005/2012-311.

1.3. Согласие собственника Имущества на заключение Договора – письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) от г. № _____.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия Договора устанавливается с г. по г. (включительно).

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года.

В остальных случаях Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Общие положения

3.1. Арендатор обязан соблюдать в отношении арендуемого по Договору объекта культурного наследия (если Имущество относится к объектам культурного наследия) все требования законодательства в отношении объектов культурного наследия.

3.2. Арендатор не вправе:

3.2.1. Передавать Имущество или его часть в субаренду, безвозмездное пользование или

иным образом предоставлять права владения и (или) пользования Имуществом или его частью без предварительного письменного согласия Арендодателя, либо независимо от его согласия, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации запрещается передача Имущества в субаренду;

3.2.2. Вносить в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды;

3.2.3. Передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу;

3.2.4. Производить перепланировки, связанные с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

3.3. Арендодатель не имеет права предоставлять Арендатору письменное согласие, указанное в п. 3.2.1. и п. 3.2.4. Договора, без предварительного письменного согласия Департамента городского имущества города Москвы.

3.4. Порядок и сроки организации общественного питания на арендуемой площади, требования к нему установлены в Техническом задании и обязательны для исполнения Арендатором (Приложение № 6). Имущество передается Арендатору вместе с находящимся в нем оборудованием (далее - Оборудование), перечень которого указан в Приложении № 4 к настоящему Договору. Арендатор гарантирует, что он имеет все предусмотренные законодательством Российской Федерации документы, подтверждающие право осуществления вышеуказанной деятельности.

3.5. Арендатор не имеет права использовать Имущество в целях, не предусмотренных п. 1 ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", п. 1.1 Договора.

3.6. Арендатор не имеет права использовать адрес расположения Имущества в качестве указания своего места нахождения в учредительных документах, переписке и иных случаях.

3.7. На территории, прилегающей к Имуществу, запрещается стоянка транспортных средств, включая автотранспорт сотрудников Арендатора. Арендатор ознакомлен с Положением об организации въезда (выезда), проезда и парковки автотранспорта на территории Арендодателя и обязуется его выполнять.

3.8. Имущество и Оборудование передаются в аренду без права выкупа.

4. Порядок передачи Имущества

4.1. Передача Имущества Арендатору производится по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием Договора.

4.2. Акт приема-передачи Имущества является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с соглашением о расторжении Договора.

4.4. При прекращении/окончании срока действия Договора Арендатор должен освободить и передать Имущество вместе с Оборудованием Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Имущество и Оборудование были первоначально получены Арендатором от Арендодателя вместе с неотделимыми улучшениями, с учетом нормального износа Оборудования и отделки Имущества, в чистом состоянии, освобожденными от имущества и сотрудников Арендатора. Улучшения передаются Арендодателю безвозмездно, зачет денежных средств, затраченных Арендатором на проведение переоборудования, текущий и капитальный ремонт (если таковые имелись), не подлежат возмещению в счет арендной платы.

При возврате Имущества и/или Оборудования в состоянии худшем, чем оно/они были переданы Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Имуществу и/или Оборудованию, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

4.5. Если Арендодатель имеет претензии к Арендатору относительно состояния

Имущества и или Оборудования, и/или если имущество Арендатора не вывезено на дату прекращения/окончания срока аренды, он вправе отказаться от подписания акта приема-передачи. При этом до устранения Арендатором претензий Арендодателя применяются положения части 2 ст. 622 ГК РФ и Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки, а также в случае, когда арендная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

4.6. Если Арендатор не вывез принадлежащее ему имущество до даты прекращения/окончания срока аренды (в том числе при досрочном расторжении настоящего Договора), Арендодатель имеет право демонтировать указанное имущество Арендатора, вывезти его и складировать по своему усмотрению за счет Арендатора, при этом Арендатор соглашается, что Арендодатель не несет ответственности за любые повреждения или недостачу такого имущества. Арендатор обязуется возместить расходы Арендодателя, связанные с демонтажем, вывозом и хранением такого имущества, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

4.7. При возвращении Имущества и Оборудования Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора передача Имущества и Оборудования осуществляется за счет Арендатора.

4.8. В обеспечение исполнения Договора Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней обязан внести денежные средства в размере 600 000,00 (шестьсот тысяч) рублей 00 копеек (обеспечительный платеж) по следующим реквизитам:

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Мемориальный музей космонавтики»

ИНН: 7717038138;

КПП: 771701001;

ОГРН: 1027700470742;

л/с: 2105641000800414;

р/с: 03224643450000007300;

к/с: 40102810545370000003 ;

БИК: 004525988;

Наименование банка: УФК по г. Москве;

Получатель: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва

Указанная сумма является обеспечительным платежом (депозитом) и удерживается Арендодателем в течение срока действия Договора как гарантия исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, расходы возникшие в случае нарушения/не исполнения/ненадлежащего исполнения условий Договора Арендатором, а именно: не уплаченную в срок арендную плату, штрафные санкции (в том числе наложенные на Арендодателя), неустойку, ущерб Имуществу и/или Оборудованию Арендодателя.

В случае удержания Арендодателем из суммы обеспечительного платежа (депозита), Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней восстановить сумму обеспечительного платежа (депозита) до суммы, указанной в настоящем Договоре.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендной платы за Имущество устанавливается в размере 2835300,00 рублей (два миллиона восемьсот тридцать пять тысяч триста рублей 00 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость в размере 20%.

В течение первого года действия Договора оплата аренды производится по установленной ставке, в последующие годы оплата аренды корректируется на уровень инфляции.

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

Корректировка арендной платы на коэффициент инфляции не является изменением размера арендной платы в соответствии с п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации. Условие Договора о корректировке размера арендной платы на уровень инфляции представляет собой механизм её исчисления и порядок исполнения данного условия без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

Арендная плата не включает:

- плату за эксплуатационное обслуживание;
- плату за предоставляемые коммунальные услуги;
- плату за пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.

Указанные расходы оплачиваются Арендатором пропорционально арендуемой площади нежилого помещения на основании отдельных договоров.

5.2. Оплата аренды Имущества производится Арендатором ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора.

5.3. Оплата аренды Имущества осуществляется по реквизитам:

получатель – Департамент финансов города Москвы (Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Мемориальный музей космонавтики», лицевой счет 2605641000800414), юридический адрес: 129515 г. Москва проспект Мира, д.111, ИНН: 7717038138, КПП: 771701001, расчетный счет 03224643450000007300 в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва, единый казначейский счет: 40102810545370000003, БИК: 004525988.

В платежном поручении значение поле «назначение платежа» должно иметь следующую структуру:

«FLS Арендная плата (пени по арендной плате) за нежилое/жилое помещение по дог. № Z от DD.DD.DD, объект S за период A. НДС – N», где:

- FLS - регистрационный номер договора аренды (финансово-лицевой счет), присвоенный в облачном сервисе АИС РСМ, в формате: ГУ-А-XXXXXX/XX;
- Z – номер договора аренды;
- DD.DD.DD – дата договора аренды;
- S – характеристики объекта (адрес или кадастровый номер объекта);
- A – период арендной платы;
- N – размер НДС.

В платежном поручении указываются также иные данные на основании уведомления Арендодателя.

5.4. Оплата аренды Имущества производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

5.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег получателю (п. 5.3).

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Права Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеют право на вход в арендуемые помещения с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток. По результатам осмотра Арендодатель имеет право составить акт и выдать Арендатору обязательное для исполнения предписание с выявленными нарушениями использования (эксплуатации) Имущества и/или Оборудования, условиями и сроками устранения выявленных нарушений (в том числе и в случае поступления жалоб от посетителей на качество общественного питания, организованного по условиям Договора).

6.1.2. В установленном порядке вносить любые изменения (инженерные, конструктивные и пр.) в существующие инженерные системы, сети и коммуникации (включая право на новое подключение), осуществлять реконструкцию зданий в целом или отдельных их частей, проводить ремонт Имущества (текущий, капитальный), вносить изменения в техническое и иное обслуживание Имущества и коммуникаций, изменять порядок пользования коммунальными услугами.

6.1.3. В случае задержки платежей, предусмотренных настоящим Договором или Договором на возмещение расходов, более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней, Арендодатель имеет право, по своему выбору:

а) прекратить доступ Арендатора к Имуществу, прекратить подачу коммунальных услуг, до момента полной ликвидации задолженности Арендатором (включая штрафные санкции), без какой-либо компенсации Арендатору возникающих убытков;

б) удерживать имущество Арендатора до момента погашения Арендатором задолженности в полном объеме (включая штрафные санкции), а также обратиться взыскание на указанное имущество Арендатора.

6.1.4. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

6.1.5. Арендодатель вправе:

- устанавливать за пользование Имуществом рыночную арендную плату, определяемую на основании заключения независимого оценщика, если иное не установлено Договором;

- проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи.

6.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

6.2.3. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- принятия решения об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора.

6.3. Права Арендатора:

6.3.1. Пользоваться имуществом здания (сооружения), предназначенным для обслуживания, в том числе арендуемого Имущества.

6.4. Обязанности Арендатора:

6.4.1. Арендатор обязан использовать Имущество и Оборудование исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора с соблюдением правил пожарной безопасности, технических, санитарных и иных условий, предъявляемых к эксплуатации нежилых помещений. Арендатор подписанием настоящего Договора подтверждает, что Арендодатель довел до сведения Арендатора правила и нормы пожарной безопасности, которые должны соблюдаться при эксплуатации Имущества. Арендатор обязан назначить из числа своих сотрудников лицо, ответственное за пожарную безопасность, и письменно уведомить Арендодателя о таком назначении в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

6.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованное Имущество в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

6.4.3. Арендатор обязан одновременно с подписанием Договора Сторонами принять Имущество от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

В день передачи Имущества по акту приема-передачи заключить с Арендодателем Договор на возмещение расходов на весь период аренды Имущества, своевременно и в полном объеме выполнять обязательства, предусмотренные указанным договором.

Одновременно с приемом Имущества принять переданное Арендодателем Оборудование по акту приема-передачи (Приложение № 5), обеспечивать его надлежащее использование и сохранность, не допускать его утраты, гибели или порчи, использовать Оборудование должным образом, в соответствии с техническими характеристиками и с соблюдением всех правил техники безопасности, пожарной безопасности, а также с соблюдением санитарных и экологических норм.

6.4.4. Арендатор обязан не позднее чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

6.4.5. В случае возврата Имущества и/или Оборудования в состоянии худшем, чем оно/они были переданы Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

6.4.6. Арендатор обязан содержать Имущество и Оборудование в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю, за свой счет производить необходимый текущий ремонт Имущества и Оборудования, а также самостоятельно и за свой счет оснащать Имущество оборудованием, необходимым для осуществления своей деятельности, в соответствии с условиями, предусмотренными в настоящем Договоре при условии предварительного согласования с Арендодателем.

Арендатор обязан предварительно согласовать с Арендодателем внешний вид размещаемых им на территории, прилегающей к территории Арендодателя стационарных объектов (летнего кафе, выносной торговой точки и т.п.).

6.4.7. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов к Имуществу и/или Оборудованию для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

6.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск к Имуществу полномочных представителей Департамента городского имущества города Москвы и Арендодателя, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования Имущества.

6.4.9. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества и Оборудования. Арендатор обязан соблюдать порядок, не ставить под угрозу безопасность здания, в котором расположено Имущество, обеспечивать сохранность находящихся в нем инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии Имущества и Оборудования, выполнять и соблюдать экологические, санитарно-эпидемиологические правила и нормы в здании и прилегающей к зданию территории, не допускать накопление бытового и строительного мусора на территории Арендодателя, помещениях аренды.

6.4.10. Арендатор обязан уведомить Департамент городского имущества города Москвы и Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 14 (четырнадцати) дней.

6.4.11. В установленный срок выполнять предписания Арендодателя, органов Роспотребнадзора, Госпожнадзора и иных проверяющих и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуации, возникшей в результате деятельности Арендатора.

6.4.12. Освободить Имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания, постановки здания на капитальный ремонт (в том числе в случае частичного капитального ремонта сопредельных помещений или инженерных коммуникаций) в срок, установленный уведомлением Арендодателя.

6.4.13. За свой счет заключить договоры, указанные в Приложении № 6.

6.4.14. За свой счет осуществлять накопление, вывоз и утилизацию мусора и отходов.

6.4.15. Арендатор не вправе без предварительного письменного разрешения Арендодателя:

- устанавливать стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (в т.ч. печи-нагреватели);
- изменять внешний облик Имущества.

6.4.16. Арендатор обязан обеспечить соблюдение требований Федерального закона от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" в части запрета курения на территории и в помещениях Арендодателя, нести ответственность за нарушение данного требования.

7. Санкции

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

7.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

7.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

7.5. За нарушение условий Договора, предусмотренных пунктами 3.2, 6.4.1-6.4.16, настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 5% суммы арендной платы, установленной п. 5.1. настоящего Договора, и возместить все причиненные этим неисполнением убытки.

7.6. За невыполнение (ненадлежащее выполнение) Арендатором иных обязательств и условий, предусмотренных Договором и Приложением № 6 (в том числе невыполнение предписаний, выданных Арендодателем), Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 5% суммы арендной платы, установленной п. 5.1. настоящего Договора, и возместить все причиненные этим неисполнением (нарушением/ненадлежащим исполнением) убытки.

7.7. Фиксирование неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязательств, предусмотренных Договором и Приложением № 6, осуществляется комиссией Арендодателя путем составления акта.

7.8. В случае применения надзорными (контролирующими), судебными органами штрафных санкций к Арендодателю за нарушение требований законодательства (в том числе о защите прав потребителей), допущенные Арендатором (его сотрудниками, привлеченными Арендатором лицами), Арендатор в полном объеме компенсирует Арендодателю расходы на оплату таких санкций в течение 5 (пяти) дней с момента получения от Арендодателя соответствующего требования.

7.9. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.10. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора, находящегося в здании.

8. Досрочное расторжение Договора аренды

8.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- досрочное расторжение Договора по соглашению Сторон или в судебном порядке;

- по окончании срока действия Договора.

8.3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ от исполнения Договора) по следующим основаниям, признаваемым Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

- использование Имущества и/или Оборудования не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора;

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты независимо от ее последующего внесения;

- существенное ухудшение Арендатором состояния Имущества и/или Оборудования;

- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого Имущества либо его части;

- отказа Арендатора от подписания акта приема-передачи Имущества и (или) Оборудования и (или) Договора на возмещение расходов, не внесение обеспечительного платежа в установленный срок;

- если Арендатор 5 (пять) и более раз не в полном объеме осуществляет оплату по Договору на возмещение расходов;

- при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Имущества, инженерного оборудования, прилегающей территории;

- не использование Имущества более двух месяцев;

- невыполнение или частичное невыполнение Арендатором условий Договора;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.4. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней. По истечении указанного срока настоящий Договор считается расторгнутым, если больший срок не указан в уведомлении. При этом Арендатор в последний день действия Договора обязан возвратить Имущество и Оборудование Арендодателю в порядке, установленном настоящим Договором.

8.5. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор заключен в трех экземплярах: один хранится у Арендатора, два - у Арендодателя.

9.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим Договором, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего Договора, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

9.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

9.4. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.5. Стороны договорились о том, что Имущество и Оборудование сдается в аренду без передачи каких-либо относящихся к ним документов.

9.6. Арендатор несет все виды ответственности, в том числе и материальную, за обеспечение выполнения своими сотрудниками необходимых мероприятий по

электробезопасности, охране труда и пожарной безопасности, техники безопасности, охраны окружающей среды, трудовой дисциплины и существующего на территории Арендодателя пропускного режима.

10. Особые условия

10.1. В Договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления Имущества в аренду, оформленные в виде приложений. Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 – Акт приема-передачи помещений.
2. Приложение № 2 - План расположения передаваемого в аренду Имущества.
3. Приложение № 3 - Письмо-согласие Департамента городского имущества города Москвы от _____ № _____.
4. Приложение № 4 - Перечень передаваемого Оборудования.
5. Приложение № 5 - Акт приема-передачи Оборудования.
6. Приложение № 6 – Требования к организации общественного питания.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Государственное бюджетное учреждение
культуры города Москвы «Мемориальный
музей космонавтики»

Адрес места нахождения: 129515 г. Москва
проспект Мира, д.111

Адрес для переписки: 129515, г. Москва,
проспект Мира, дом 111

Телефон: 8 (499) 750 23-00

ИНН: 7717038138

КПП: 771701001

ОГРН: 1027700470742

Арендатор:

_____ Артюхина Н. В.

М.П.

М.П.

АКТ

приема-передачи недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за
государственным учреждением города Москвы/органом власти города Москвы

г. Москва

г.

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Мемориальный музей космонавтики» (далее – Арендодатель) в лице директора Артюхиной Натальи Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество – помещение, по адресу Москва, Останкинский, пр-кт. Мира, д. 111 (цокольный этаж, помещение № II: комнаты 21, 23-26, 28-33, 35), общей площадью 218,10 кв. м, (кадастровый номер: 77:02:0018011:1381) (далее – Имущество).

Передаваемое Имущество находится в оперативном управлении Арендодателя– запись в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права оперативного управления: от 10 сентября 2012 г. № 77-77-02/005/2012-311.

Техническое состояние Имущества на дату составления акта приема-передачи:

- кадастровый номер 77:02:0018011:1381 - удовлетворительное .

Наличие перепланировки Имущества на дату составления акта приема-передачи с учетом данных ЕГРН:

- кадастровый номер 77:02:0018011:1381 - нет .

Особые отметки:

- кадастровый номер 77:02:0018011:1381 - отсутствуют.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

_____ Артюхина Н. В.

М.П.

Требования к организации общественного питания на арендуемой площади.

1. Арендатор обязан обеспечить организацию общественного питания в формате "кафе" на условиях, изложенных в настоящем Приложении № 6.

1.1. Кафе предназначено для приготовления блюд и обеспечения питанием посетителей Арендодателя, экскурсионных групп, а также для сотрудников Арендодателя, численность питающихся ежедневно от 50 человек. Место организации питания: город Москва, просп. Мира, д.111.

Реализация и розничная торговля алкогольной продукцией, в том числе пивом и пивными напитками, сидром, пуаре, медовухой, алкогольной и спиртосодержащей продукции, а также табачной продукцией в кафе не допускается.

1.2. Время работы кафе круглогодично, в соответствии с режимом работы ГБУК г. Москвы "ММК":

вторник, среда, пятница, воскресенье с 10.00 до 19.00,

четверг, суббота с 10.00 до 21.00.

понедельник для обслуживания сотрудников Арендодателя с 12.00 до 16.00 (бизнес-ланч, работа буфета).

При изменении режима работы ГБУК г. Москвы "ММК" в период действия договора аренды, Арендатор изменяет режим работы кафе соответственно.

1.3. Кафе предусматривает приготовление блюд и их реализацию в зале кафе посредством расчетно-кассовой техники. Арендатор организует на территории арендуемого помещения производство питания, а именно: закупку продуктов, организацию питания с выполнением всех санитарно-гигиенических норм и правил.

1.4. Арендатор обеспечивает в кафе наличие широкого ассортимента блюд: салаты, супы, горячие блюда с гарниром, кондитерские изделия, сэндвичи, мороженое, горячие и прохладительные напитки, для реализации в кафе, при этом перечень, стоимость и выход блюд должны составлять:

- супы в ассортименте – не менее 3 наименований; одна порция не менее 250 гр.;

- салаты в ассортименте – не менее 6 наименований; одна порция не менее 150 гр.;

- горячее блюдо (с гарниром) в ассортименте – не менее 4 наименований; одна порция не менее 300 гр.;

- прохладительные и горячие напитки в ассортименте - не менее 20 наименований;

- кондитерские изделия, мороженое в ассортименте - не менее 20 наименований; одна порция не менее 100 гр.

1.5. Арендатор предоставляет комплексные обеды для сотрудников Арендодателя по льготной цене, но не более 300 руб. за один обед из трех блюд.

1.6. Арендатор обеспечивает постоянное наличие на столах специй (соль, перец), салфеток и зубочисток.

1.7. Арендатор обеспечивает обслуживание детских дней рождения, мероприятий, проводимых на территории Арендодателя. Арендатор обеспечивает обслуживание корпоративных мероприятий Арендодателя (открытие выставки, встречи космонавтов и т.п.). При данном виде обслуживания Арендодателю предоставляются скидки в размере от 5 до 30%.

1.8. Арендатор предоставляет сотрудникам Арендодателя дисконтные карточки на скидку в размере 25% на ассортимент кафе.

1.9. Арендатор обязан приступить к обслуживанию посетителей не позднее 14 (четырнадцати) дней с даты подписания договора аренды. Покупка и установка

оборудования, необходимого для организации работы кафе в соответствии с установленными договором аренды и приложениями к нему требованиями, регистрация кассового аппарата, подбор персонала и согласование меню лежит на Арендаторе.

1.10. Приобретение и доставка продуктов для приготовления питания осуществляется средствами и за счет Арендатора.

1.11. Арендатор обязан иметь документы, подтверждающие качество и безопасность продуктов питания, готовых блюд и напитков:

- счет-фактура;
- товарно-сопроводительные документы, оформленные изготовителем или поставщиком (продавцом) и содержащие по каждому наименованию товара сведения о подтверждении его соответствия установленным требованиям (номер сертификата соответствия, срок его действия, орган, выдавший сертификат, или регистрационный номер декларации о соответствии, срок ее действия, наименование изготовителя или поставщика (продавца), принявшего декларацию, и орган, ее зарегистрировавший, заверенные подписью и печатью изготовителя (поставщика, продавца) с указанием его адреса и телефона;

- иные документы, подтверждающие происхождение, качество и безопасность продовольственного сырья и пищевых продуктов, готовых блюд.

1.12. Качество и безопасностьготавливаемых блюд должно соответствовать требованиям СанПиН 2.3.2.1078-01 "Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов", СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения", "Единым санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям к товарам, подлежащим санитарно-эпидемиологическому надзору (контролю)". Технология приготовления пищи должна соответствовать утвержденным технологическим картам.

1.13. Качество услуг по организации питания должны соответствовать требованиям настоящего Приложения, а также положениям Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей", национальных стандартов ГОСТ 31984-2012 "Услуги общественного питания. Общие требования", ГОСТ 31989-2012 "Услуги общественного питания. Общие требования к заготовочным предприятиям общественного питания", ГОСТ Р 53995-2010 "Услуги общественного питания. Общие требования к методам и формам обслуживания на предприятиях общественного питания", ГОСТ 30524-2013 "Услуги общественного питания. Требования к персоналу", Постановления Правительства РФ от 21.09.2020 № 1515 "Об утверждении Правил оказания услуг общественного питания".

1.14. Потребительские свойства, качество, блюд, кулинарных изделий, пищевых продуктов, используемых в питании, включая внешний вид и оформление, потребительскую упаковку и массу (объем порций), рецептуры, условия изготовления должны соответствовать настоящим Требованиям, национальному стандарту ГОСТ 30390-2013 "Услуги общественного питания. Продукция общественного питания, реализуемая населению. Общие технические условия".

1.15. Арендатор своевременно организывает в кафе дезинсекционные и дератизационные работы (профилактические и истребительные), дезинфекционные мероприятия, самостоятельно заключает договоры с соответствующими службами, осуществляет ежедневную уборку и санитарную обработку помещений своими силами и за свой счет.

1.16. Арендатор контролирует нахождение готовых первых и вторых блюд на мармите или горячей плите не более 2-х часов с момента начала регенерации, либо в изотермической таре (термосах) – в течение времени, обеспечивающем поддержание температуры не ниже температуры раздачи, но не более 2-х часов. Не допускает подогрев остывших готовых блюд ниже температуры раздачи.

1.17. Доставка продуктов питания осуществляется транспортом Арендатора. Погрузочно-разгрузочные работы, включая работы с применением грузоподъемных средств, должны производиться Арендатор собственными техническими средствами.

1.18. Должны соблюдаться сроки и условия хранения продуктов, сроки и условия поставки, и обеспечение оптимального температурного режима при доставке продукции.

1.19. Производственный контроль осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами СП 1.1.1058-01, СанПиН 2.3.6.1079-01 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья. Санитарно-эпидемиологические правила".

1.20. В соответствии с гигиенической характеристикой объекта у Арендатора должны иметься условия, гарантирующие соблюдение санитарного законодательства Российской Федерации при оказании комплекса услуг по обеспечению поставки продукции для организации питания требуемых объемов.

1.21. Арендатор должен обеспечить хранение продуктов питания и готовых блюд с применением специального торгово-технологического и холодильного оборудования на месте организации питания.

1.22. Арендатор должен принимать на работу в пищеблоки работников, имеющих гражданство РФ или регистрацию в установленном законодательством порядке, прошедших медицинские осмотры, и проводить им медицинские осмотры, вакцинацию, гигиеническое обучение, аттестацию в сроки и в объеме в соответствии с законодательством. Арендатор должен обеспечить наличие персонала со специальной профессиональной подготовкой в объеме профессионально-технического обучения. Брать на себя ответственность за укомплектование поварами, прошедшими обучение.

1.23. Арендатор должен обеспечить работников пищеблоков специальной сменной санитарной одеждой и обувью.

Арендодатель вправе предъявить к одежде работников кафе требования соответственно фирменному стилю, принятому у Арендодателя. В данном случае Арендатор обязан за свой счет обеспечить выполнение требований Арендодателя в сроки, указанные в таком требовании.

1.24. При хранении на складах Арендатора, в процессе экспедирования и транспортировки пищевых продуктов, в том числе скоропортящихся и особо скоропортящихся, а также готовой кулинарной продукции и полуфабрикатов, должны соблюдаться сроки годности и режимы хранения пищевых продуктов, установленные изготовителем и соответствующие требованиям нормативных документов.

1.25. Арендатор обеспечивает содержание помещения и оборудования с соблюдением установленных санитарных правил и требований технической и пожарной безопасности. Проводит, текущий ремонт и техническое обслуживание торгово-технологического, холодильного и санитарно-технического оборудования.

1.26. Арендатор в необходимых количествах обеспечивает предприятие питания посудой, приборами и принадлежностями, кухонным инвентарем в соответствии с установленными нормами, персонал кафе – санитарной спецодеждой, моющими и дезинфицирующими средствами.

1.27. Арендатор обязан создавать необходимые условия уполномоченным работникам Арендодателя для контроля качества приготовления пищи.

1.28. Плата за эксплуатационное обслуживание, предоставляемые коммунальные услуги, пользование общим имуществом не входит в цену договора аренды помещения.

1.29. Арендатор должен разместить в общедоступных местах помещений «Книгу отзывов и предложений», оперативно рассматривать поступившие отзывы и предложения и своевременно принимать соответствующие меры реагирования, самостоятельно и за свой

счет устранять претензии потребителей, возмещать вред здоровью и нести ответственность за нарушение прав потребителей.

1.30. Арендатор за свой счет по согласованию с Арендодателем обязан установить жируловители (при их отсутствии). Чистка жируловителей производится за счет Арендатора.

1.31. Ответственность за нарушение норм очистки сточных вод возлагается на Арендатора.

1.32. Осмотр Арендодателем (его полномочным представителем) арендуемого помещения на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток. По результатам осмотра Арендодатель имеет право составить акт и выдать Арендатору обязательное для исполнения предписание с выявленными нарушениями использования (эксплуатации) арендуемого помещения и/или оборудования, условиями и сроками устранения выявленных нарушений (в том числе и в случае поступления жалоб от посетителей на качество общественного питания, организованного в помещении).

1.33. Арендатор обязан организовать работу, соблюдать требования и нести ответственность за соответствие своей деятельности требованиям нормативных актов Российской Федерации и города Москвы, регламентирующих работу в условиях распространения (угрозы распространения) COVID-19, в т.ч. Методических рекомендаций МР 3.1/2.3.6.0190-20 по организации работы предприятий общественного питания в условиях сохранения рисков распространения COVID-19, утвержденных Роспотребнадзором 30.05.2020 г.

1.34. Арендатор обязан обеспечить в арендуемых помещениях условия для соблюдения работниками и посетителями правил личной и общественной гигиены, социального дистанцирования, иных правил и норм, установленных Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве, требований Департамента культуры города Москвы.

При изменении/введении Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве, Департаментом культуры города Москвы новых правил, норм и требований Арендатор обязан обеспечить их выполнение.

Арендатор самостоятельно в полном объеме несет ответственность за обеспечение в арендуемых помещениях условий для соблюдения работниками и посетителями правил личной и общественной гигиены, социального дистанцирования, иных правил и норм, установленных Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве, требований Департамента культуры города Москвы и за контроль исполнения таких правил и норм.

2. Нормативно-правовое регулирование организации питания.

2.1. Арендатор должен гарантировать, что его деятельность, качество приготавливаемого готового питания соответствует действующим требованиям и нормам, установленным нормативно-технической документацией:

2.1.1. Федеральным законом "О качестве и безопасности пищевых продуктов" от 02.01.2000 г. №29-ФЗ;

2.1.2. Законом Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей";

2.1.3. Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

2.1.4. Постановлением Правительства РФ от 21.09.2020 № 1515 "Об утверждении Правил оказания услуг общественного питания";

2.1.5. Санитарными правилами СП 2.3.2.1324-03 "Гигиенические требования к срокам годности и условиям хранения пищевых продуктов";

2.1.6. ГОСТ 30390-2013 "Услуги общественного питания. Продукция общественного питания, реализуемая населению. Общие технические условия";

2.1.7. Санитарными правилами СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения";

2.1.8. Национальным стандартом РФ ГОСТ 31984-2012 "Услуги общественного питания. Общие требования";

2.1.9. Национальным стандартом РФ ГОСТ 31989-2012 "Услуги общественного питания. Общие требования к заготовочным предприятиям общественного питания";

2.1.10. ГОСТ Р 53995-2010 "Услуги общественного питания. Общие требования к методам и формам обслуживания на предприятиях общественного питания";

2.1.11. Национальным стандартом РФ ГОСТ 30524-2013 "Услуги общественного питания. Требования к персоналу".

В случае отмены (изменения), принятия новых нормативных актов либо локальных актов Арендодателя, регулирующих исполнение Сторонами принятых на себя обязательств, такие обязательства исполняются Сторонами с учетом указанных нормативных актов либо локальных актов Арендодателя и не требуют внесения изменений в Договор (если иное не определено Сторонами).

Арендодатель:

Директор

_____ /Н.В. Артюхина/

Арендатор:

_____ //

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

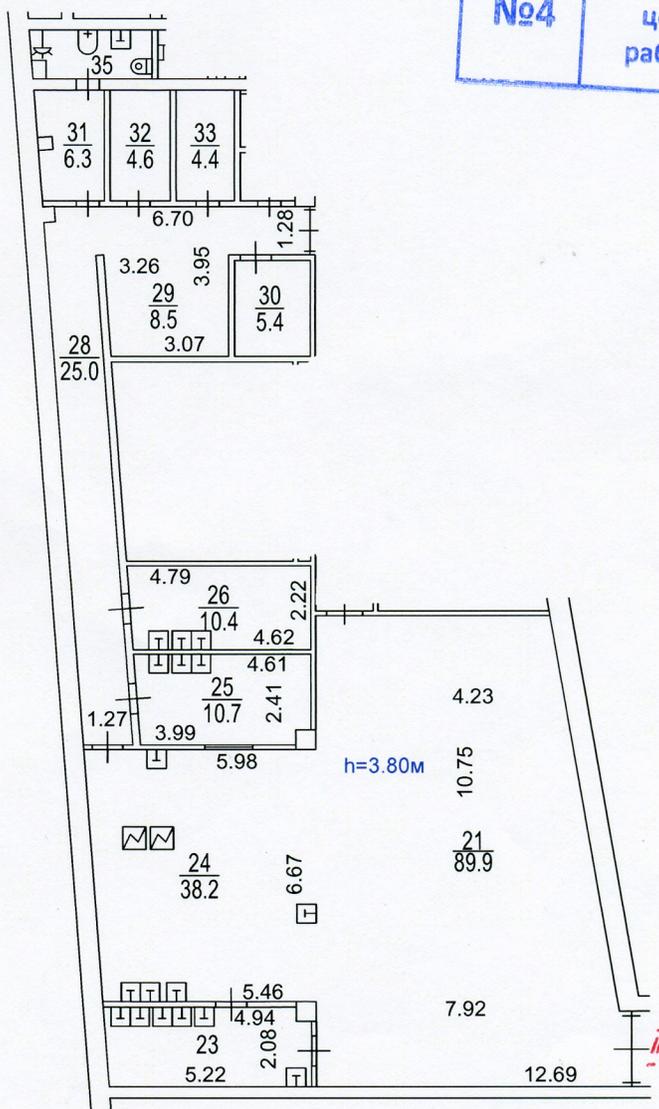
по адресу: Мира просп.
наименование ул. (просп., Бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) --- дом 111
нужное подчеркнуть
корпус --- строение (сооружение) ---
нужное подчеркнуть
на часть цоколь. этажа помещ. (квартира) II
квартал № 3255 Северо-Восточный АО г.Москвы



2301470

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

№4 Управление
централизованных
работ ГБУ МосгорБТИ



Поэтажный план составлен по состоянию на

" 5 " 09 2019 г.

П/план снял Тарасова Н.А.

Проверил Попова В.И.

" 16 " сентября 2019 г.

Масштаб 1:200