

ДОГОВОР № _____

аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Самарская область, город Самара, Октябрьский район,
ул. Ново-Садовая, д. 149, закреплённого на праве оперативного управления
за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры
«Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея»

город Самара

« ____ » _____ 2026

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании доверенности, удостоверенной _____ нотариусом _____ и зарегистрированной в реестре за № _____, с одной стороны, и _____ «_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с пунктом 1 части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529 «Об утверждении правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование без права выкупа в соответствии с действующим законодательством и на условиях настоящего Договора, нежилые помещения (часть здания):

Назначение: Нежилое помещение.

Площадь: 277,1 кв.м.

Этаж №1 (ком.№ 50, 51, 52, 54, 55, 63, 64, 72).

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149, далее по тексту договора именуемые – Помещения.

Состав и описание Помещения, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду), предусмотрен в приложениях №№ 3,4 к Договору.

1.2. Помещения предоставляются для следующего целевого использования Арендатором: в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организации культуры в здании по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149 (далее – посетители).

Технические характеристики Помещений указываются Сторонами в акте приёма-передачи по форме Приложения № 8 и являются достаточными для целей их использования.

1.3. Для обеспечения надлежащего использования Помещений в целях, указанных в п.1.2 настоящего Договора, а также соблюдения действующих нормативно правовых актов в области антитеррористической защищённости, переданные в аренду по настоящему Договору Помещения разделяются на две зоны:

– зона «О» – организация для посетителей услуг по общественному питанию (Приложение № 6);

– зона «Т» – техническая зона предприятия общественного питания, в которой располагаются кухня, склады и иные технические помещения, доступ посетителей в которые запрещён (Приложение № 6).

1.4. Здание, в котором расположено Помещение, является собственностью Российской Федерации (запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 29.05.2015 № 63-63/001-63/001/704/2015-1054/2) и принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления (запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 25.10.2019 № 63:01:0614001:414-63/001/2019-7).

1.5. На момент заключения настоящего Договора Помещения не отчуждены, не переданы во временное владение и пользование (аренду), в доверительное управление, не заложены, в споре не состоят, правами третьих лиц не обременены, под арестом не состоят.

1.6. Передача по настоящему Договору в аренду Помещений не влечёт передачу прав собственности на них и не является основанием для дальнейшего выкупа Помещений Арендатором.

1.7. Срок аренды: 3 (три) года с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

1.8. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации электрических сетей Арендатором разрешается пользование электрической энергией для силового электрооборудования после согласования проекта электрооборудования арендуемой части Помещений в объёмах:

– предельное количество электрической мощности для силового электрооборудования арендуемой части Помещений, расположенных на 1-м этаже не более 74 кВт.

1.9. Использование Помещений Арендатором осуществляется в соответствии с Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режиме для сотрудников подрядных организаций и арендаторов в зданиях Государственной Третьяковской галереи (приложение № 7).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Арендатору необходимые документы для осуществления им государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе с внесением в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений.

2.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора передать Арендатору Помещения по акту приёма-передачи, составленному по форме, указанной в Приложении № 8 к настоящему Договору. Акт приёма-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 4 (четырёх) экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора, Министерства культуры Российской Федерации, Росимущества (его территориального органа), и должны содержать сведения о техническом состоянии Помещений и материалы фотофиксации на момент их передачи.

Помещения считаются переданным в аренду с даты подписания представителями Сторон акта приёма-передачи, который становится неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещений, которые были заранее известны Арендатору, либо должны были быть им обнаружены во время осмотра передаваемых Помещений, проверки исправности инженерного оборудования, инженерных сетей, коммуникаций (далее – инженерных систем) до передачи Помещения по акту приёма-передачи.

2.1.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Арендатору для заключения проекты договоров на возмещение расходов Арендодателя на оплату коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, в том числе потреблённой оборудованием электроэнергией, воды и т.д. (далее «Договор на возмещение расходов»), предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению указанных в настоящем пункте расходов с даты подписания Сторонами Акта приёма-передачи, предусмотренного п. 2.1.2, 2.2.2 Договора.

2.1.4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанёсших ущерб Помещениям, устранять нанесённый Помещениям ущерб в счёт полученного страхового возмещения (п.2.2.16).

2.1.5. В случае необходимости издавать/принимать обязательные для исполнения Арендатором письменные инструкции и правила в форме предписаний, которые, по мнению Арендодателя, необходимы для поддержания репутации, безопасности, внешнего вида Помещений, их чистоты, должного порядка для нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и оборудования. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

2.1.6. Письменно уведомлять Арендатора об изменении следующих условий, влияющих на использование Арендатором Помещений, не позднее рабочего дня, следующего за днём возникновения таких изменений:

- изменение режима работы Арендодателя;
- ограничение свободного доступа к Помещениям в связи с аварийной ситуацией, предписаниями надзорных органов и по другим причинам;
- расторжение договора на физическую и/или техническую охрану здания, в котором расположены Помещения, или внесение в такой договор изменений, влияющих на организацию охраны;
- внесение изменений в режим охраны, пропускной или внутриобъектовый режим здания, в котором расположены Помещения;
- производство в здании, в котором расположены Помещения, строительно-монтажных работ, влияющих на использование Арендатором Помещений.

2.1.7. В случае освобождения Арендатором Помещений без оформления акта приёма-передачи сообщить об этом в Министерство культуры Российской Федерации и Росимущество (его территориальный орган) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты установления факта такого события. В случае невозможности принять Помещения сообщить об этом в Министерство культуры Российской Федерации и Росимущество (его территориальный орган) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты установления факта такого события.

2.1.8. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Помещения по акту приёма-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором и должен содержать сведения о техническом состоянии Помещений с материалами фотофиксации на момент их передачи.

2.1.9. Производить технические осмотры Помещений в любое время, предварительно уведомив об этом Арендатора. В случае возникновения необходимости (аварии или иной чрезвычайной ситуации) осмотр может производиться Арендодателем в любое время без предварительного уведомления Арендатора.

2.1.10. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора направить Арендатору соответствующее уведомление в порядке, определённом разделом 6 настоящего Договора.

2.1.11. Информировать Министерство культуры Российской Федерации и Росимущество (его территориальный орган) о досрочном расторжении договора, о предъявлении требований о досрочном расторжении договора аренды в судебном порядке, а также о направлении уведомления о расторжении Договора в случае одностороннего отказа.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора представить настоящий Договор на государственную регистрацию в регистрирующий орган для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений в установленном порядке. В течение 7 (семи) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора предоставить Арендодателю копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую факт государственной регистрации.

Обязанность по государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору также возлагается на Арендатора. При этом все расходы, связанные с проведением государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, несёт

Арендатор. В случае неисполнения обязанности по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, данные действия могут быть выполнены Арендодателем. В этом случае Арендатор обязан компенсировать все расходы Арендодателя, связанные с государственной регистрацией.

2.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора принять от Арендодателя Помещения, подписать представленный Арендодателем акт приёма-передачи, составленный по форме, указанной в Приложении № 8 к настоящему Договору. Акт приёма-передачи подписывается Арендодателем и Арендатором в 4 (четырёх) экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора, Министерства культуры Российской Федерации, Росимущества (его территориального органа)), и должен содержать сведения о техническом состоянии Помещений на момент их передачи.

Помещения считаются переданным в аренду с момента подписания представителями Сторон акта приёма-передачи, который становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2.3. Заключить с Арендодателем отдельные Договоры на возмещение расходов в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения данного договора Арендатором. Своевременно возмещать расходы Арендодателя на оплату коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, в том числе за потреблённую оборудованием электроэнергию, воду и т.д., с даты подписания акта приёма-передачи Помещений в соответствии с условиями Договора на возмещение расходов.

2.2.4. Использовать Помещения в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами, правилами охраны труда (в том числе с прохождением инструктажей по охране труда) и правилами пожарной безопасности, Правилам устройства электроустановок. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации электрических сетей Арендатор обязан ежегодно предоставлять отчёт о состоянии электроустановок в форме технического отчёта по проверке, измерениям и испытаниям электроустановок.

2.2.5. В связи с тем, что в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.05.2015 № 420-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Фабрика-кухня им. Масленникова, архитектор Е.Н. Максимова, 1932 г.» (Самарская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 28.09.2016 № 2206 «Об изменении категории историко-культурного значения объекта культурного наследия регионального значения «Фабрика-кухня им. Масленникова, архитектор Е.Н. Максимова, 1932 г.» (Самарская область) на категорию историко-культурного значения объекта культурного наследия федерального значения» и Охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Фабрика-кухня завода им. Масленникова, арх. Е.Н. Максимова, 1932 г.», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, уточненный адрес: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, литеры А, А1, А2, А3, а, а2, а3», утвержденного приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия от 15.03.2017 № 35 (далее – Охранным обязательством), Помещения являются частью объекта культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, Арендатор обязуется использовать Помещения в соответствии с требованиями к сохранению объекта культурного наследия, установленными законодательством Российской Федерации, Охранным обязательством, являющимися Приложением № 5 к Договору.

2.2.6. Своевременно и в полном объёме перечислять арендную плату в соответствии с условиями, указанными в разделе 4 настоящего Договора, и иные платежи, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

2.2.7. Содержать Помещения в исправном состоянии. По письменному согласованию с Арендодателем производить за свой счёт текущий ремонт Помещений, с учетом требований Федерального закона Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

2.2.9. Соблюдать в Помещениях требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативно-правовых актов, регулирующих порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в Помещениях.

2.2.10. Обеспечивать сохранность Помещений, инженерных коммуникаций, оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.11. Без предварительного разрешения/согласия Арендодателя, Минкультуры России и Росимущества (его территориального органа) не производить в отношении Помещений работ по созданию неотделимых улучшений путём капитального ремонта и реконструкции (далее – переоборудование), в том числе не требующей получение разрешения на строительство, включая работы, вызванные неотложной необходимостью (ст.616 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случае проведения таких работ, работы должны производиться за счёт Арендатора с обязательным соблюдением требований действующего законодательства, в том числе следующих требований:

- проектная документация, изменения в проектную документацию, предоставляемые на согласование, должны соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и утверждаться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также пройти все необходимые экспертизы;

- работы должны производиться специализированной организацией, имеющей необходимые лицензии и сертификаты, при наличии всех необходимых заключений и разрешений на производство работ;

- завершение работ должно быть оформлено в установленном порядке с оформлением необходимых документов, в том числе актов, заключений и разрешений;

- все штрафные санкции в результате нарушений действующего законодательства оплачиваются Арендатором.

Любые работы в отношении Помещений по созданию неотделимых улучшений путём капитального ремонта и реконструкции, переоборудование Помещений, в том числе не требующие получения разрешения на строительство, включая работы, вызванные неотложной необходимостью, производятся исключительно в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - № 73-ФЗ) и Охранного обязательства (п. 2.2.5. Договора). В случае каких-либо противоречий условий настоящего Договора и условий/требований № 73-ФЗ и Охранного обязательства, применяются условия/требования № 73-ФЗ и Охранного обязательства.

2.2.12. В случае каких-либо изменений объёмно-планировочных решений в результате проведения указанных в п.2.2.11 работ, обеспечить проведение за свой счёт работ/услуг по внесению соответствующих изменений в учётную и техническую документацию, а также кадастровых работ по изготовлению технического плана и внесению соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости на основании соответствующей доверенности, выдаваемой Арендодателем.

2.2.13. Передать всю документацию о проведении работ/услуг (п.п.2.2.11, 2.2.12) Арендодателю в течение 1 (одного) месяца по завершении таких работ на бумажном и электронном носителе (безвозмездно).

2.2.14. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все арендуемые Помещения представителей Арендодателя, Министерства культуры Российской Федерации и Росимущества

(его территориального органа), а также иных органов власти и организаций, уполномоченных на проведение контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий, с целью контроля и мониторинга соблюдения порядка и условий использования Помещений, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.15. Не использовать Помещения в целях, не предусмотренных ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» и настоящим Договором (п. 1.2); не осуществлять действия, влекущие обременения предоставленных Арендатору по настоящему Договору прав, а также не передавать свои права и обязанности по договору другому лицу, в том числе в залог и субаренду.

2.2.16. В течение месячного срока с даты заключения договора аренды застраховать:

1) имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда, жизни, здоровью, имуществу третьих лиц или имуществу Арендодателя, на весь срок действия настоящего Договора аренды (страхование гражданской ответственности). Выгодоприобретателем по данному договору страхования выступают лица, которым может быть причинён вред, в том числе Арендодатель.

2) имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Помещений, на весь срок действия настоящего Договора (страхование имущества). Выгодоприобретателем по данному договору страхования выступает Арендодатель.

С момента заключения настоящего Договора и до заключения Арендатором договора страхования, ответственность по указанным в настоящем пункте рискам полностью несет Арендатор.

2.2.17. Представлять Арендодателю информацию о заключённых договорах страхования (п.2.2.16), вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путём направления уведомления с приложением подтверждающих документов заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

2.2.18. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, в том числе при досрочном расторжении Договора, осуществить возврат Помещений по акту приёма-передачи (возврата) в предусмотренном Договором порядке (п.12.6).

2.2.19. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты предполагаемого расторжения направить письменное обращение к арендодателю (п.12.6.2).

2.2.20. Нести ответственность и соблюдать требования пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации. Выполнять требования, предписанные органами государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического контроля и других государственных и муниципальных органов контроля и надзора.

2.2.21. Соблюдать требования охраны труда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.22. Соблюдать требования Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме для сотрудников подрядных организаций и арендаторов в зданиях Государственной Третьяковской галереи (Приложение № 7).

2.2.23. Выполнять иные обязанности, предусмотренные условиями Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ В ПОМЕЩЕНИЯХ

3.1. Режим работы

3.1.1. В целях обеспечения работы предприятия общественного питания в Помещениях устанавливаются ориентировочные графики работы:

- график работы предприятия общественного питания для посетителей:
Понедельник, вторник, среда, воскресенье – 10:00-19:00;
Четверг, пятница, суббота – 10:00-22:00.

- график работы предприятия общественного питания для сотрудников Арендатора: Понедельник, вторник, среда, воскресенье – 08:00-20:00; Четверг, пятница, суббота – 08:00-23:00.

Указанные графики работы могут быть изменены по письменному согласию Сторон без подписания дополнительного соглашения на основании письменного обращения одной из Сторон.

3.1.2. График работы (Режим работы) предприятия общественного питания может корректироваться:

- на основании официального уведомления Арендодателя, полученного Арендатором не менее чем за 1 рабочий день до планируемой даты фактического сокращения в случае проведения специальных мероприятий в соответствии с внутренними приказами Арендодателя;

- на основании официального запроса Арендатора, полученного Арендодателем не менее чем за 5 рабочих дней до планируемой даты фактического сокращения и только в случае получения согласования Арендодателя.

Уведомление и запрос, указанные в настоящем пункте, направляются по электронной почте, указанной в п. 3.1.3 настоящего Договора

На размер арендной платы за недвижимое имущество изменение часов работы не влияет.

3.1.3. В целях обеспечения работы предприятия общественного питания каждая Сторона настоящего Договора назначает Уполномоченного представителя, который производит координацию деятельности предприятия общественного питания по настоящему Договору. На дату заключения настоящего Договора Сторонами назначены следующие Уполномоченные представители:

От лица _____;

Арендодателя:

От лица _____.

Арендатора:

3.1.4. В случае замены Уполномоченного представителя, Сторона, чей представитель меняется, обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону о замене своего Уполномоченного представителя. Замена Уполномоченного представителя не является основанием для внесения изменений в настоящий Договор и осуществляется путём направления соответствующего уведомления в письменной форме или путём изготовления доверенности на нового представителя.

3.1.5. Уполномоченный представитель каждой из Сторон обязан принимать под подпись корреспонденцию, направленную другой Стороной. Корреспонденция, направленная Уполномоченным представителем одной Стороны, считается полученной другой Стороной в день вручения. Направленная на адреса электронной почты (п.3.1.3) корреспонденция считается полученной в день её отправки.

3.2. Внутриобъектовый и пропускной режим

3.2.1. Арендатор обязуется при организации деятельности соблюдать правила действующего внутриобъектового и пропускного режима Арендодателя, внутренних положений, инструкций и требований Арендодателя.

3.2.2. Доступ сотрудников Арендатора в арендуемые Помещения осуществляется строго по спискам в соответствии с графиком работы предприятия общественного питания для сотрудников Арендатора.

3.2.3. Для соблюдения внутриобъектового и пропускного режима Арендатор обязан предоставлять Арендодателю письменный запрос(-ы) на допуск сотрудников Арендатора, которые будут непосредственно задействованы в работе в арендуемых Помещениях. Указанные запросы Арендодатель рассматривает в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты предоставления таких запросов.

3.3. Концепция предприятия общественного питания

3.3.1. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора предоставить Арендодателю на согласование Концепцию предприятия общественного питания, планируемую к реализации на площадях Арендодателя (далее – Концепция).

Концепция разрабатывается на основании концепции ранее открытых предприятий общественного питания в крупнейших российских музеях, согласно референсам и примерам, указанным в Приложении № 11 к настоящему Договору.

3.3.2. Концепция (п.3.3.1) должна включать: информацию и изображения: о названии; формате обслуживания посетителей; меню, включающее в себя: детское меню; меню для вегетарианцев; комплексных обедов для сотрудников; внешний вид форменной одежды персонала; изображения одноразовой и многоразовой посуды; используемой при обслуживании посетителей; фирменном стиле в оформлении полиграфической продукции, используемой при торговле; санитарной одежде для сотрудников Арендатора; логотип; визуализацию стилистического оформления гостевого зала; схему расстановки и список оборудования, планируемого к установке в зале; спецификацию и расстановку мебели, планируемой к использованию в гостевом зале; предметы декора интерьера гостевого зала.

3.3.3. Предоставленная Концепция (п.3.3.1) рассматривается Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней. По результатам рассмотрения Концепции Арендодателем принимаются следующие решения: о согласовании Концепции либо о мотивированном отказе в согласовании Концепции и предложениях по внесению изменений в Концепцию.

3.3.4. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия Арендодателем решения об отказе в согласовании Концепции (п.3.3.3) предоставить доработанную Концепцию с учётом предложений и требований Арендодателя, которая рассматривается Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней.

3.3.5. В случае принятия Арендодателем повторного мотивированного решения об отказе в согласовании Концепции в связи с тем, что Концепция доработана без учёта всех предложений и требований Арендодателя, настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке.

3.3.6. Разработка Концепции, внесение изменений в Концепцию, а также её реализация в арендованных в соответствии с настоящим Договором Помещениях, осуществляется за счёт Арендатора. Расходы Арендатора на разработку Концепции, внесение в неё изменений и её реализацию возмещению со стороны Арендодателя не подлежат.

3.3.7. Ранее согласованная Арендодателем Концепция не может быть изменена без согласования Арендодателя.

3.3.8. В случае необходимости изменения ранее согласованную Концепцию Арендатор направляет Арендодателю новую концепцию или альбом изменений в ранее согласованную Концепцию на согласование Арендодателю.

3.3.9. В случае поступления Арендатору предложения со стороны Арендодателя о необходимости внесения изменения в согласованную Концепцию, Арендатор предоставляет в течение 10 (Десяти) рабочих дней Арендодателю новую концепцию, разработанную с учётом предложений и требований Арендодателя.

3.3.10. Рассмотрение новой концепции осуществляется в порядке, установленном п.3.3.3 настоящего Договора.

3.3.11. Арендатору запрещается использовать при осуществлении своей деятельности в Помещениях любые художественные изображения без получения согласия Арендодателя, оформленного в письменном виде.

3.3.12. Деятельность в арендуемых Помещениях, осуществляемая в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, должна соответствовать согласованной Арендодателем Концепции.

3.4. Обеспечение сохранности и обслуживания имущества и инженерных сетей

3.4.1. Арендатор обязан не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до подключения к инженерным сетям Арендодателя предоставить ему за подписью уполномоченного лица следующие документы:

- а) заверенную копию приказа «О назначении лица ответственного за электробезопасность, пожаробезопасность и охрану труда»;
- б) заверенную копию удостоверения и протокол о результатах проверки знаний нормативных документов «ответственного за электробезопасность», подписанного лицом, ответственным за электрохозяйство организации или выданного Ростехнадзором, срок действия которого не истёк;
- в) полный перечень электрооборудования/иного оборудования, дополнительно устанавливаемого Арендатором (указывается название, количество, мощность, план расстановки);

3.4.2. Арендатор обеспечивает за свой счёт безопасные подключение и эксплуатацию всего оборудования и обслуживает следующие инженерные сети и оборудование в Помещениях:

- вентиляционное оборудование и воздуховоды в местах расположения точек общественного питания (осуществляет своевременную очистку вентиляционных систем рабочих помещений от пыли и жировых отложений, предварительно согласовывая свои действия с отделами эксплуатации Арендодателя (воздуховоды, приёмные системы над рабочими местами: колпаки, решётки, фильтры);
- холодильное оборудование;
- линии канализации и жиросъемники/жироуловители;
- фанкойлы, тепловые завесы;
- все электрощиты, находящиеся в эксплуатационной и балансовой принадлежности Арендатора, установленные в Помещениях или относящихся к ним (в соответствии с Договором на возмещение расходов);
- все стационарно устроенные линии электропитания от электрощитов до точки подключения оборудования, находящиеся в эксплуатационной и балансовой принадлежности Арендатора (в соответствии с Договором на возмещение расходов);
- все стационарно устроенные линии электропитания от электрощитов до Точки подключения оборудования;
- всё технологическое оборудование (свое собственное и предоставленное Арендодателем);
- все сантехнические приборы, предназначенные для подготовки и разлива воды в Помещениях (краны, смесители, душевые и т.д.), а также раковины, унитазы и т.д. (отвечает за прочистку засоров в раковинах, трапах отводах воды от оборудования, в линиях канализации, включая помещения служебных туалетов и душевых комнат);
- все навесное электротехническое оборудование, установленное в Помещениях (выключатели, розетки, временные электрические сети, сети, проложенные от стационарных мест подключения до технологического оборудования, приборы освещения и т.д.).
- 3.4.3. Арендатор приобретает, устанавливает и обслуживает за свой счёт вытяжные зонты и жиросъемники, при этом оборудование и места установки согласовывает с Арендодателем.

3.4.4. Арендатор обязуется в случаях, когда был причинён ущерб, порча или повреждение арендованного имущества или инженерных сетей, или инженерного оборудования, в том числе, проходящего транзитом через Помещения, производить все необходимые работы по устранению нанесённого ущерба за счёт собственных средств, предварительно согласовав все виды работ с Арендодателем (в случае если ущерб не признан страховым случаем или Арендодатель не обращался в страховую компанию за возмещением ущерба).

При поломке предоставленного Арендодателем оборудования, Арендатор обязан уведомить уполномоченного Представителя Арендодателя, отвечающего за организацию

общественного питания, о такой поломке и обеспечить проведение ремонта оборудования в течении согласованного Арендодателем срока.

3.5. Соблюдение санитарных и гигиенических нормативов и правил при осуществлении деятельности предприятия общественного питания

3.5.1. Арендатор обязан обеспечивать при оказании услуг питания строгое соблюдение персоналом правил приёмки поступающих на производство и склад продуктов и сырья, требований к кулинарной обработке пищевых продуктов, а также условий, сроков хранения и реализации скоропортящихся продуктов, согласно следующим стандартам:

- «ГОСТ 31984-2012. Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Общие требования» (введён в действие Приказом Росстандарта от 27.06.2013 № 192-ст);
- «ГОСТ 31985-2013. Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Термины и определения» (введён в действие Приказом Росстандарта от 27.06.2013 № 191-ст);
- «ГОСТ 30390-2013. Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Продукция общественного питания, реализуемая населению. Общие технические условия» (введён в действие Приказом Росстандарта от 22.11.2013 № 1675-ст);
- «ГОСТ 28-1-95. Стандарт отрасли. Общественное питание. Требования к производственному персоналу» (утв. Роскомторгом 01.03.1995);
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 27.10.2020 № 32 Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения, СанПиН 2.3/2.4.3590-20;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.11.2001 № 36 «О введении в действие Санитарных правил» (вместе с «СанПиН 2.3.2.1078-01. 2.3.2. Продовольственное сырьё и пищевые продукты. Гигиенические требования безопасности и пищевой ценности пищевых продуктов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.11.2001) (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.03.2002 № 3326);
- СанПиН 3.3686-21 «Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней».

3.5.2. Арендатор обязуется не допускать к работе сотрудников, не имеющих действующих личных медицинских книжек. Своевременно обеспечивать брендированной санитарной одеждой своих сотрудников, предусматривать закупку санитарной одежды для всех сотрудников в едином стиле, указанном в Концепции.

3.5.3. Арендатор обязан за свой счёт содержать арендованные Помещения в надлежащем санитарном состоянии, предусматривать наличие необходимого количества мусорных контейнеров. Своевременно производить замену заполненных контейнеров, не допускать их переполнение. Контейнеры для сбора отходов должны принадлежать Арендатору. Услуги по промывке и дезинфекции контейнеров должны осуществляться Арендатором своими материалами, силами и средствами в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами законодательства Российской Федерации. Не допускается промывка контейнеров на контейнерных площадках и рядом с ними. Мойка контейнеров осуществляется в специализированном автомобиле, оснащённом моечным оборудованием высокого давления, или на специально оборудованной площадке для мойки и дезинфекции мусоросборников, обеспечивающей водоотведение моющих средств в канализацию.

Автоматизированная промывка и последующая дезинфекция контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов должна осуществляться по технологиям, с применением техники и установок, не допускающих попадания моющих и дезинфицирующих растворов в открытый грунт.

На время промывки контейнеров на контейнерной площадке необходимо устанавливать замену оборудования (контейнера), в целях предотвращения складирования отходов вне контейнеров.

Периодичность промывки и дезинфекции контейнеров, дезинсекции контейнерных площадок Арендатор обеспечивает исходя из требований Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3.

В течение всего рабочего дня содержать Помещения и прилегающие к ним территории, необходимые для обслуживания посетителей, в порядке и чистоте.

3.5.4. Отходы, образовавшиеся в ходе деятельности Арендатора, являются его собственностью.

3.5.5. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счёт обеспечивать вывоз отходов, образующихся в ходе деятельности в Помещениях, путём заключения договора с специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора. При этом действие такого договора обязано охватывать весь период действия настоящего Договора. Копия такого договора должна быть предоставлена Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его заключения. Периодичность вывоза отходов устанавливается в соответствии с техническим заданием к договору со специализированной подрядной организацией, привлечённой Арендатором для вывоза отходов.

3.5.6. Арендатор обязан не реже 1 (одного) раза в квартал предоставлять Арендодателю копии актов передачи отходов специализированной организации с указанием массы (объёма) и вида переданных отходов.

3.6. Контроль деятельности предприятия общественного питания

3.6.1. Арендодатель вправе во всякое время проверять ход и качество услуг общественного питания, оказываемых Арендатором в Помещениях, непосредственно не вмешиваясь при этом в его деятельность.

3.6.2. Арендодатель в любое время может производить мероприятия по проверке соблюдения требований национальных стандартов, санитарных норм и правил, технических и технологических инструкций, рецептур блюд, качества готовых блюд и продукции и оказываемых Услуг, а именно:

- проводить не чаще 1 раза в 6 месяцев бракераж силами членов комиссии, сформированной Арендодателем;
- проводить в случае поступления жалоб от посетителей или по собственной инициативе не чаще 1 раза в квартал проверки качества Услуг общественного питания с привлечением за свой счёт экспертов специализированных организаций по контролю качества услуг по организации питания (далее – экспертные организации).

Итоги работы комиссии Арендодателя оформляются актом о проверке. Арендодатель направляет Арендатору уведомление о планируемой проверке не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты проведения планируемой проверки.

Образцы блюд и напитков из меню Арендатора для проверки предоставляются за счёт Арендатора. В ходе проверки оценивается весь ассортимент меню по одной порции блюда или напитка.

3.6.3. Итоги проверок экспертных организаций оформляются Актом, в которых указываются итоги проверки и определяется факт соответствия или несоответствия оказываемых Арендатором Услуг требованиям нормативных документов, СанПин и иных документов, регламентирующих порядок оказания услуг питания, перечень мероприятий, которые необходимо провести для устранения выявленных недостатков. В случае выявления

несоответствия качества оказываемых Услуг установленным требованиям Арендодатель имеет право направлять акты проверок в органы Роспотребнадзора для принятия мер.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Начиная с даты подписания настоящего Договора размер ежемесячной арендной платы, в соответствии с Отчётом об оценке от 14.04.2026 № 0076-01/26 (копия итогового заключения к отчёту в Приложении № 2), подготовленным ООО «Логика», с учетом НДС – 22%, подлежащей оплате Арендатором, составляет 311 183 (Триста одиннадцать тысяч сто восемьдесят три) рубля 30 копеек, в том числе НДС 22% составляющий 56 115 (пятьдесят шесть тысяч сто пятнадцать) рублей 02 копейки.

4.2. Ежемесячная арендная плата (далее – ежемесячная арендная плата) с учётом налога на добавленную стоимость вносится Арендатором на счёт Арендодателя ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца.

4.3. Первое внесение арендной платы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, Арендатор производит в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Сторонами настоящего Договора. Оплата ежемесячной арендной платы за неполный месяц аренды производится пропорционально фактическому количеству дней.

4.4. Обязательство по оплате арендной платы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами настоящего Договора и прекращается с даты возврата Арендатором Помещений, оформленного соответствующим актом приёма-передачи (возврата).

4.5. Неустойка (штраф, пеня) по Договору в полном объёме перечисляются Арендатором на счёт Арендодателя в случаях, указанных в настоящем Договоре.

4.6. Обязанность Арендатора по внесению платежей, предусмотренных настоящим Договором, считается исполненной с даты поступления денежных средств на счёт Арендодателя.

4.7. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, предусмотренные Договором на возмещение расходов (п.п.2.1.3, 2.2.3), не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

4.8. Размер арендной платы ежегодно подлежит пересмотру Арендодателем путём изменения размера арендной платы в одностороннем внесудебном порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленный 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 заключён договор аренды, но не чаще чем один раз в год.

4.9. Об изменении размера арендной платы по настоящему Договору Арендодатель информирует Арендатора путём направления соответствующего уведомления.

4.10. Новый размер суммы арендной платы, указанный в уведомлении, устанавливается и подлежит обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление. При этом дополнительное соглашение к настоящему Договору о повышении арендной платы не заключается.

4.11. Размер арендной платы по Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4.12. Изменение реквизитов получателя арендных платежей не является основанием для внесения изменений в Договор и изменяется Арендодателем путём направления уведомления Арендатору.

4.13. Сумма арендной платы по Договору (включая налог на добавленную стоимость), а также неустойка (штраф, пеня) по Договору, перечисляется Арендатором на банковские реквизиты, указанные в разделе 14 Договора.

4.14. Денежные средства, затраченные Арендатором на проведение работ (услуг) по содержанию Помещений, поддержанию его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, возмещению в счёт арендной платы не подлежат.

4.15. В случае невозможности использовать арендуемые Помещения по обстоятельствам, за которые отвечает Арендодатель, в том числе по причине не предоставления доступа Арендатору в Помещения, не обеспечения Помещений электроэнергией, за весь период неиспользования Арендатором Помещений арендная плата не начисляется и уплате Арендодателю не подлежит.

4.16. Арендодатель выставляет Арендатору счета–фактуры в установленном законодательством РФ порядке.

5. ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ

5.1. Стороны договорились о применении в рамках настоящего Договора электронного документооборота путём обмена электронными документами, подписанными квалифицированной усиленной электронной подписью, в системе электронного документооборота (далее – «ЭДО», «ЭЦП» соответственно) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, оператором ЭДО и действующим законодательством РФ.

5.2. Электронный документооборот применяется сторонами в отношении следующих документов: акты сверок, счета, счета-фактуры.

5.3. В рамках настоящего Договора оператором ЭДО является АО «ПФ «СКБ Контур».

5.4. Изменение оператора ЭДО не является основанием для внесения изменений в настоящий Договор, осуществляется с согласия Сторон путём взаимного обмена соответствующими письменными уведомлениями.

5.5. Стороны незамедлительно информируют друг друга о невозможности направления и/или получения документов посредством ЭДО вследствие технического сбоя либо любых иных причин. В этом случае Стороны проводят переговоры относительно дальнейшего порядка документооборота в рамках Договора, а до его установления осуществляют подписание документов собственноручной подписью уполномоченных представителей Сторон с заверением печатями Сторон.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, для третьих лиц – с даты государственной регистрации.

6.1.1. Срок действия договора: 3 (три) года с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе с внесением соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

6.2. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке со стороны Арендатора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае обращения Арендатора о досрочном расторжении настоящего Договора, до дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приёма-передачи (возврата) Помещений, Арендатор обязан:

6.3.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

6.3.2. В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

6.3.3. Выполнить обязанности, предусмотренные пунктом 12.6.2 Договора.

6.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору и расторгнуть Договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке письменно уведомив Арендатора о расторжении Договора в следующих случаях:

6.4.1. Если Помещения необходимы для государственных нужд под размещение федеральных органов исполнительной власти.

6.4.2. Отказа Арендатора от подписания акта приёма-передачи Помещений.

6.4.3. Если Арендатор 2 (два) раза или более по истечении установленного Договором срока для внесения арендной платы не вносит арендную плату в полном объёме.

6.4.4. Невнесения Арендатором обеспечения исполнения обязательств в порядке, установленном п.п.9.1, 9.2 настоящего Договора.

6.4.5. Если Арендатор не заключил в течение 10 (Десяти) рабочих дней Договор на возмещение расходов (п.2.1.3. Договора) с даты предоставления данного договора Арендодателем.

6.4.6. При использовании Помещений не в соответствии с целями, определёнными в пункте 1.2 Договора, а также при предоставлении Арендатором Помещений иным лицам, в том числе при передаче Арендатором Помещений (либо его части) в субаренду.

6.4.7. Принятия Арендодателем повторного мотивированного решения об отказе в согласовании Концепции в связи с тем, что Концепция доработана без учёта всех предложений и требований Арендодателя (п.3.3.5 Договора).

6.4.8. При проведении в отношении Помещений переоборудования, включая работы, вызванные неотложной необходимостью (ст.616 Гражданского кодекса Российской Федерации), без предварительного разрешения/согласия Арендодателя и Росимущества (его территориального органа), а также с нарушением порядка, установленного п.п.2.2.11-2.2.13 настоящего Договора.

6.4.9. При нарушении правил пожарной безопасности и/или санитарно-эпидемиологических норм, правил.

6.4.10. При систематическом нарушении Арендатором принятых на себя обязательств по Договору, а также при наличии других оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

6.4.11. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора в т.ч. установленных пп. 2.2.14, 2.2.16, 2.2.17, 3.3.12 Договора.

6.4.12. В случае необходимости проведения ремонтных и строительных работ в отношении здания, в котором расположены Помещения, при осуществлении которых использование Помещений по их назначению не представляется возможным.

6.5. При расторжении Арендодателем Договора в одностороннем порядке согласно п.п.6.4.1–6.4.11 настоящего Договора Договор прекращается с даты указанной в Уведомлении, направляемом Арендодателем в соответствии с п.6.4 настоящего Договора.

В Уведомлении о расторжении настоящего Договора в обязательном порядке указываются причины расторжения Договора, дата освобождения и возврата Помещений Арендатором. Арендатор обязан в назначенную в уведомлении дату возвратить Помещения в состоянии, в котором он его получил или с учётом произведённого переоборудования, в порядке, установленном п.12.6 Договора.

6.6. При расторжении Арендодателем Договора в одностороннем порядке согласно п.6.4.12 настоящего Договора Арендодатель за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора направляет Арендатору письменное уведомление о расторжении Договора с указанием причины расторжения и даты освобождения Помещений Арендатором.

При этом Арендатор обязан в указанную в уведомлении дату возвратить Помещения и Движимое имущество в порядке, установленном п.12.6 Договора.

6.7. Арендодатель не несет ответственности за действия регистрирующего органа по регистрации настоящего Договора. В случае отказа регистрирующего органа в регистрации настоящего Договора, в том числе с учетом замечаний регистрирующего органа, устранить которые не представляется возможным, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий

Договор в одностороннем порядке на условиях п.6.5. Договора, либо инициировать расторжение Договора по соглашению Сторон.

В случае отказа или уклонения одной из Сторон от расторжения Договора (по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте) по соглашению Сторон, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке в порядке п. 6.4. и п. 6.5. настоящего Договора.

При таком расторжении Арендодатель обязуется возвратить Арендатору все полученные от Арендатора по настоящему Договору денежные средства. При этом какая-либо компенсация, возмещение расходов, убытков, упущенной выгоды и т.п., возникшие у Арендатора в связи с таким расторжением, Арендодателем Арендатору не возмещаются.

6.8. Настоящий Договор также может быть расторгнут по соглашению Сторон, в судебном порядке, либо в иных случаях, установленных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от обязанности по исполнению условий Договора и от ответственности за его нарушение.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно чрезвычайных и неотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясений, наводнений, пожара и т.д.), действий объективных внешних факторов (военные действия, акты органов государственной власти и управления и т.п.), а также других чрезвычайных обстоятельств, подтвержденных в установленном законодательством порядке, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему Договору, которые возникли после заключения настоящего Договора, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств, а также которые Стороны были не в состоянии предвидеть и предотвратить.

7.2. Сторона, для которой выполнение обязательств стало невозможным, должна в течение 5 (пяти) суток информировать другую Сторону о начале, продолжительности и времени прекращения упомянутых выше обстоятельств.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При неуплате арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку за просрочку платежа в размере 1/300 (одной трёхсотой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом, в случае просрочки Арендатором исполнения обязательства по уплате арендных платежей не более чем на 10 (десять) календарных дней, неустойка не начисляется. При просрочке исполнения данного обязательства на срок более чем 10 (десять) календарных дней, неустойка начисляется за весь период просрочки, начиная со дня, следующего после последнего дня истечения срока уплаты соответствующего платежа.

8.2. Арендодатель вправе ограничить доступ сотрудников Арендатора в арендуемые Помещения в случае систематического (два раза и более) неисполнения Арендатором своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки оплаты арендной платы и иных платежей, до полного погашения задолженности перед Арендодателем.

8.3. За несвоевременный возврат Помещений по акту приёма-передачи (возврата) по окончании срока Договора или при досрочном расторжении Договора Арендодатель вправе

потребовать от Арендатора уплатить неустойку в двукратном размере арендной платы за каждый день периода просрочки.

8.4. В случае нецелевого использования Помещений (или его части) без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан перечислить на счёт, указанный Арендодателем в Договоре, штраф в размере 1/3 (одной трети) суммы годовой арендной платы.

8.5. В случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в п.п 3.1.1, 3.3.11, 3.5.1-3.5.3, 3.5.6 настоящего Договора, Уполномоченный представитель Арендодателя направляет на электронную почту Арендатора, указанную в пункте 3.1.3 Договора письменное уведомление с требованием устранения нарушений в определённый Арендодателем в данном уведомлении срок. В случае, если нарушения не устранены в определённый Арендодателем срок, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за каждый случай нарушения.

8.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по заключению договора на вывоз отходов, образующихся в ходе деятельности Арендатора в Помещениях (п.3.5.5 настоящего Договора) либо просрочки заключения такого договора более чем на 3 (три) рабочих дня, а также в случае просрочки предоставления копии такого договора Арендодателю более чем на 3 рабочих дня, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за каждый случай нарушения.

8.7. Каждый случай нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору (в том числе раздела 3 и п. 8.5, 8.6. настоящего Договора) фиксируется в Акте, который подписывается Уполномоченным представителем Арендодателя и/или представителем Арендодателя, а также Уполномоченным представителем и/или представителем Арендатора.

Указанный Акт составляется в двух экземплярах, по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора и направляется на электронную почту Арендатора, указанную в пункте 3.1.3 Договора и/или по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

В случае отказа представителя Арендатора подписать указанный Акт и/или присутствовать при его составлении, делается соответствующая запись в Акте, и такой Акт подписывается двумя представителями Арендодателя.

8.8. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения принятых на себя обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения Арендодателю причинённых им убытков.

8.9. При освобождении Арендатором Помещений по окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся в арендуемых Помещениях, до полной оплаты Арендатором всей имеющейся суммы задолженности по арендной плате.

8.10. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в Договоре, применяются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. В качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор предоставляет Арендодателю обеспечение исполнения обязательств по Договору путём перечисления денежных средств на банковские реквизиты Арендодателя, указанные в разделе 14 Договора:

1) в двукратном размере ежемесячной арендной платы без учёта налога на добавленную стоимость (п.4.1 Договора), что составляет _____ (_____) рублей ____ копеек на срок действия Договора;

2) в размере _____ (_____) рублей ____ копеек на срок действия Договора.

Общая сумма обеспечения надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

9.2. Внесение обеспечения исполнения обязательств осуществляется Арендатором:

1) по подпункту 1 п. 9.1 Договора одновременно с первым внесением арендной платы в порядке, установленном п.п.4.3, 4.13 Договора;

2) по подпункту 2 п. 9.1 Договора не позднее 7 месяцев с даты подписания Договора в порядке, установленном п. 4.13 Договора.

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель имеет право удержать денежную сумму из представленного Арендатором обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору соответствующую объёму неисполненных Арендатором обязательств по настоящему Договору, следующим образом:

– из обеспечения, предоставленного по подпункту 1 п.9.1 Договора, Арендодатель имеет право удерживать денежные суммы в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных п.4.1 Договора,

– из обеспечения, предоставленного по подпункту 2 п.9.1 Договора, Арендодатель имеет право удерживать денежные суммы в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств во всех остальных случаях, в том числе начисленной в соответствии с разделом 8 Договора неустойки (штрафа, пени).

9.4. В случае удержания из обеспечения обязательств по настоящему Договору на основании п.9.3 настоящего Договора, или если по каким-либо иным причинам обеспечение исполнения настоящего Договора перестало быть действительным, закончило своё действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента, когда соответствующее обеспечение исполнения Договора перестало действовать, представить Арендодателю новое надлежащее обеспечение исполнения Договора на тех же условиях и в размере, указанном в п.9.1. настоящего Договора.

9.5. При надлежащем выполнении Арендатором всех обязательств по настоящему Договору обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору возвращается Арендатору в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней с даты окончания срока аренды и подписания Сторонами акта приёма-передачи (возврата) Помещений.

9.6. Для возврата денежных средств, внесённых Арендатором в качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств, Арендатор по истечении срока аренды направляет Арендодателю информацию о банковских реквизитах для перечисления средств в письменной форме на адрес, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, будут по возможности разрешаться путём переговоров между Сторонами. В случае недостижения согласия Сторона направляет другой Стороне письменную претензию. Срок ответа на претензию не более 15 календарных дней со дня её получения.

10.2. Все споры, не урегулированные в досудебном порядке, разрешаются в Арбитражном суде Самарской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

11.1. В целях обеспечения прозрачности финансово-хозяйственной деятельности организаций, исключения конфликта интересов и иных злоупотреблений, в настоящий Договор включается информация об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) Арендатора (Приложение № 9), включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей). Данная информация подлежит периодическому обновлению (актуализации) со стороны Арендатора, которое не является основанием для внесения изменений в настоящий Договор и направляется соответствующим уведомлением Арендодателю.

11.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

11.3. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования законодательства о противодействии коррупции.

11.4. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п.п.11.2 и 11.3 настоящего Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п.п.11.2 и 11.3 настоящего Договора другой Стороной, её аффилированными лицами, работниками или посредниками.

11.5. Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений п.п.11.2 и 11.3 настоящего Договора, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

11.6. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений п.п.11.2 и 11.3 настоящего Договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

11.7. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений п.п.11.2 и 11.3 настоящего Договора и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с п.11.5 настоящего Договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путём направления письменного уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение всего срока действия Договора.

12.2. При возврате Арендатором Арендодателю Помещений (п.12.6 Договора), Арендодателем принимается одностороннее решение о возможности возврата Помещений с отдельными улучшениями (по смыслу п.1 ст.623 Гражданского кодекса РФ), в том числе:

- улучшения стен, пола, потолка;
- инженерные сети и инженерное оборудование;
- сантехническое оборудование;
- мебель и предметы интерьера, крепление которой осуществлялось к конструктивным элементам здания (в т.ч. осветительное и звуковое оборудование, розетки, выключатели и т.д.), в т.ч. встроенные;
- вентиляционное/климатическое оборудование, сплит-системы.

В случае принятия решения о сохранении и принятии отдельных улучшений либо об их частичном сохранении и принятии, сохраняемые отдельные улучшения демонтажу не подлежат.

При этом иные отдельные улучшения, должны быть демонтированы Арендатором на момент возврата Помещений, а сами Помещения, в местах демонтажа, подлежат восстановлению в первоначальное состояние.

12.3. Реорганизация Арендодателя или Арендатора, а также переход права собственности и/или оперативного управления на Помещения к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

12.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

12.5. Отношения Сторон по аренде Помещений прекращаются по окончании срока, указанного в п.1.7 настоящего Договора, и возобновлению на неопределённый срок в соответствии с п.2 ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок, не подлежат.

12.6. Возврат Помещений Арендодателю осуществляется в следующем порядке:

12.6.1. По истечению срока аренды Помещения возвращаются Арендатором Арендодателю в последний день срока аренды по акту приёма-передачи (возврата) в состоянии, в котором они были получены или с учётом произведённого переоборудования и/или отдельных и неотделимых улучшений.

Акт приёма-передачи (возврата) Помещений должен содержать сведения о техническом состоянии Помещений на момент их передачи (с фотофиксацией), сведения о переоборудовании Помещений, перечне отдельных и неотделимых улучшений, передаваемых Арендодателю с их стоимостью.

В случае возврата Помещений с учётом произведённого переоборудования /отдельных/неотделимых улучшений, Арендатор не позднее 180 календарных дней до даты истечения срока аренды направляет уведомление на подписание Арендодателем акта приёма-передачи (возврата) Помещений с учётом произведённого переоборудования и/или перечень неотделимых и/или отдельных улучшений, передаваемых Арендодателю с указанием их стоимости и характеристик.

Со дня получения уведомления, Арендодатель в течение 90 календарных дней направляет Арендатору согласие на принятие Помещений с указанием перечня сохраняемых и принимаемых отдельных улучшений (п.12.2 Договора) либо отказ в принятии таких улучшений.

Передаваемые Арендатором Арендодателю отдельные и/или неотделимые улучшения со дня подписания Акта приёма-передачи (возврата) Помещений переходят в собственность Российской Федерации и в оперативное управление Арендодателя и возмещению не подлежат (ст.623 ГК РФ).

Если на дату подписания акта приёма-передачи (возврата) Помещений, какое-либо движимое имущество (за исключением имущества, перечисленного в п.12.2 Договора) будет оставаться в Помещениях, то такое движимое имущество может считаться пожертвованным Арендатором Арендодателю для использования в Уставных целях (ст. 582 ГК РФ) с даты подписания акта приёма-передачи (возврата) Помещений или Арендодателем принимается решение о его утилизации, с последующим предъявлением к Арендатору требования о возмещении понесённых на утилизацию расходов, либо необходимые для утилизации или потраченные на утилизацию средства вычитаются Арендодателем из суммы обеспечения (раздел 9 Договора). При этом Арендатор считается согласившимся с принятым Арендодателем решением.

Пожертвование оформляется дополнительным двусторонним актом приёма-передачи пожертвования с указанием стоимости каждого объекта движимого имущества и его характеристик (далее – акт приёма-передачи пожертвования).

В случае непредставления на дату подписания акта приёма-передачи (возврата) Помещений со стороны Арендатора акта приёма-передачи пожертвования, Арендодателем

направляется на адрес электронной почты Арендатора соответствующий запрос о предоставлении акта приёма-передачи пожертвования, при отсутствии ответа на который со стороны Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней либо при отрицательном ответе Арендатора, Арендатор считается уклонившимся от подписания акта приёма-передачи пожертвования, а Арендодатель может принять пожертвование на основании односторонне составленного акта выявленного имущества (с фотофиксацией) либо утилизировать выявленное имущество полностью или частично в порядке, установленном настоящим пунктом.

12.6.2. Если Стороны подписывают соглашение о досрочном расторжении Договора на основании обращения Арендатора (п.2.2.19 Договора), то такое обращение (включая сведения о возврате Помещений с учётом произведённого переоборудования /отделимых/неотделимых улучшений) должно быть вручено Арендодателю не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого расторжения договора. Ответ на обращение Арендатора направляется Арендодателем не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня его получения и должен содержать согласие на досрочное расторжение Договора либо отказ в досрочном расторжении Договора.

При этом в случае согласия Арендодателя на досрочное расторжение Договора возврат Арендатором Помещений (в том числе с учётом произведённого переоборудования), передача неотделимых и/или отдельных улучшений и/или иного оставленного имущества, осуществляется в порядке, указанном в п. 12.6.1 Договора.

12.7. По истечении срока действия аренды Помещений, указанного в п.1.7 Договора, между Арендодателем и Арендатором может быть заключён новый договор аренды Помещений на новый срок в порядке, установленном ч. 9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». При этом Арендатор должен известить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не менее чем за 6 (шесть) месяцев до окончания срока действия настоящего Договора.

12.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.9. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора, Министерства культуры Российской Федерации, Росимущества (его территориального органа)), имеющих одинаковую юридическую силу.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

13.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- 1) Копия приказа Министерства культуры Российской Федерации от «___» _____ 202_ № ____.
- 2) Копия итогового заключения к отчёту об оценке от _____ № _____, подготовленного _____;
- 3) План Помещений;
- 4) Состав недвижимого имущества, расположенного в здании по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149 (кадастровый номер здания 63:01:0614001:414), закреплённого за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея» и передаваемого в аренду;
- 5) Охранное обязательство;
- 6) Планы зон «О», «Т» и перечень относящихся к ним комнат;
- 7) Копия Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме для сотрудников подрядных организаций и арендаторов в зданиях Государственной Третьяковской галереи (ГТГ);
- 8) Форма Акта приёма-передачи;
- 9) Информация об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) Арендатора, включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей);
- 10) Копии документов, подтверждающих полномочия лиц, подписавших Договор;

- 11) Предложение по Концепции кафе;
 12) Копия письма Министерства культуры Российской Федерации _____ № _____.

13.2. Все приложения, дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформленные в письменном виде и подписанные уполномоченными представителями Сторон, являются его неотъемлемой частью.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея»

Адрес: 119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 10

ИНН 7706032800 КПП 770601001

УФК по г. Москве (Государственная Третьяковская галерея л/с 20736X21670)

(буква Х - латинская, заглавная)

ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва

Казначейский счёт 03214643000000017300

БИК УФК по г.Москве 004525988

Единый казначейский счёт 40102810545370000003

ОКПО 02173041 ОКТМО 45384000 ОКВЭД 91.02

ОГРН 1027739407079

тел.: 8 (495) 957-07-26, электронная почта: tretyakov@tretyakov.ru

АРЕНДАТОР:

Арендодатель:

Арендатор:

_____/_____
 М.П.

_____/_____
 М.П.

Приложение № 1
к договору аренды

В настоящем приложении будет размещен приказ Минкультуры России о согласовании заключения данного договора

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**• Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объект оценки:	Право временного владения и пользования объектами недвижимости: Нежилые помещения (часть здания). Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 277,1 кв.м. Этаж №1 (ком.№ 50, 51, 52, 54, 55, 63, 64, 72). Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор 130426СМ-223 на оказание услуг по оценке от 13.04.2026 г.
Порядковый номер отчета:	0076-01/26
Дата проведения оценки:	14.04.2026 г.
Дата составления отчета:	14.04.2026 г.
Дата проведения осмотра:	14.04.2026 г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения величины арендной платы, для заключения договора аренды
Вид стоимости:	Рыночная

• Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	311 183,3
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	1,00	311 183,3

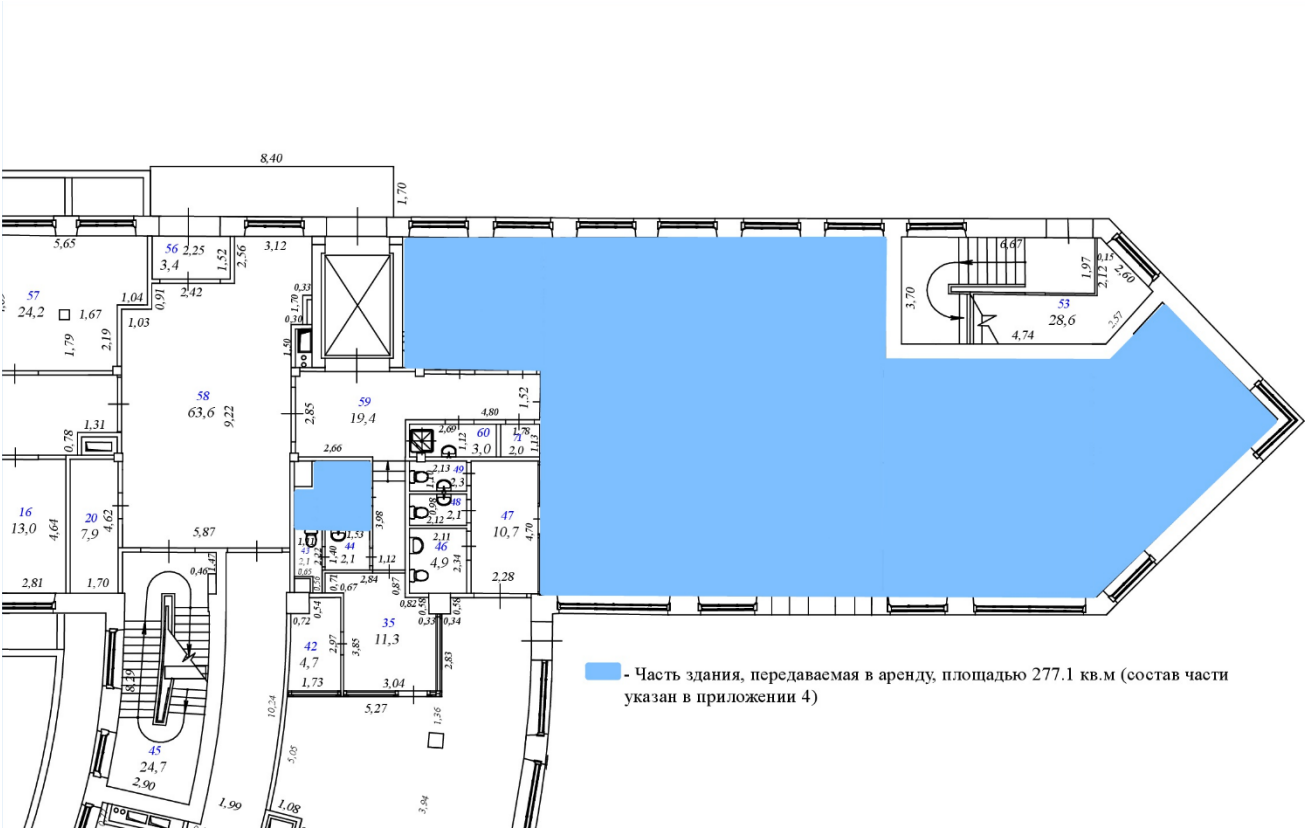
• Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб. в мес.	Рыночная стоимость без НДС, руб. в мес.
Право временного владения и пользования объектами недвижимости: Нежилые помещения (часть здания). Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 277,1 кв.м. Этаж №1 (ком.№ 50, 51, 52, 54, 55, 63, 64, 72). Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149	311 183,3	255 068,3

Оценщик: _____ Оксана Александровна Ильина

Директор
ООО «Логика» _____ Оксана Александровна Ильина
м.п.

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ



**Состав недвижимого имущества,
расположенного в здании по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г.
Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149
закреплённого за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры
«Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея»
и передаваемого в аренду**

Этаж	Номер комнаты в соответствии с технической документацией	Назначение помещений (комнат) в соответствии с технической документацией	Площадь комнаты в кв.м
1 этаж	50	Моечная	11,4
	51	Служебное помещение	42,6
	52	Коридор	9,8
	54	Ресторан	189,8
	55	Служебное помещение	12,3
	63	Санузел	3,8
	64	Санузел	1,5
	72	Тамбур	5,9
Итого:			277,1
Итого по зданию:			277,1

Охранное обязательство**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ****ПРИКАЗ**от «15» марта 20 14 г.№ 35

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Фабрика-кухня завода им. Масленникова, арх. Е.Н. Максимова, 1932г.», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, уточненный адрес: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, литеры А, А1, А2, А3, а, а2, а3

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона 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», ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Фабрика-кухня завода им. Масленникова, арх. Е.Н. Максимова, 1932г.», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, уточненный адрес: г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, литеры А, А1, А2, А3, а, а2, а3.

2. Отделу государственной службы и организационного сопровождения управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (А.С. Труханов) разместить настоящий приказ с утвержденным им охранным обязательством в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области.

Срок – в течение 3 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

3. Отделу государственной охраны управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (О.Ю. Мазина) вручить под роспись или направить заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику

12

или иному законному владельцу объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение в соответствии с пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в орган регистрации прав для регистрации ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости копию настоящего приказа с копией утвержденного им охранного обязательства.

Срок – в течение 15 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на отдел государственной охраны управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (А.А. Аксарин).

5. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

6. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Руководитель
управления государственной охраны
объектов культурного наследия
Самарской области



В.М. Филипенко

УТВЕРЖДЕНО
приказом управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
Самарской области
от "5" марта 2017 г. № 35

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

объекта культурного наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Фабрика-кухня завода им. Масленникова, арх. Е.Н. Максимова, 1932г.

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии
с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

6	3	1	5	1	0	2	3	2	9	1	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется

☒

отсутствует

☐

(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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:

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

федерального

☐

регионального

☐

муниципального

☐

значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

☐

ансамбль

☐

(нужное отметить знаком "V")

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

от " " г.

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. помещение/квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: _____ изображений.
(указать количество)

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного

наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области
--

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:
обеспечивать неизменность внешнего облика;
сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного

наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем 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 объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый 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) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

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, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию 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 наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства
к объекту культурного наследия, включенному в реестр**

(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

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, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными 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 территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям 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, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов 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, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию 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, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 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 выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 "Об утверждении Порядка обеспечения доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае использования объекта культурного наследия учреждениями и организациями, предоставляющими услуги населению,

устанавливаются следующие требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов:

обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация данного ресурса для слабовидящих.

Приложение: Паспорт объекта культурного наследия на 3 листах.

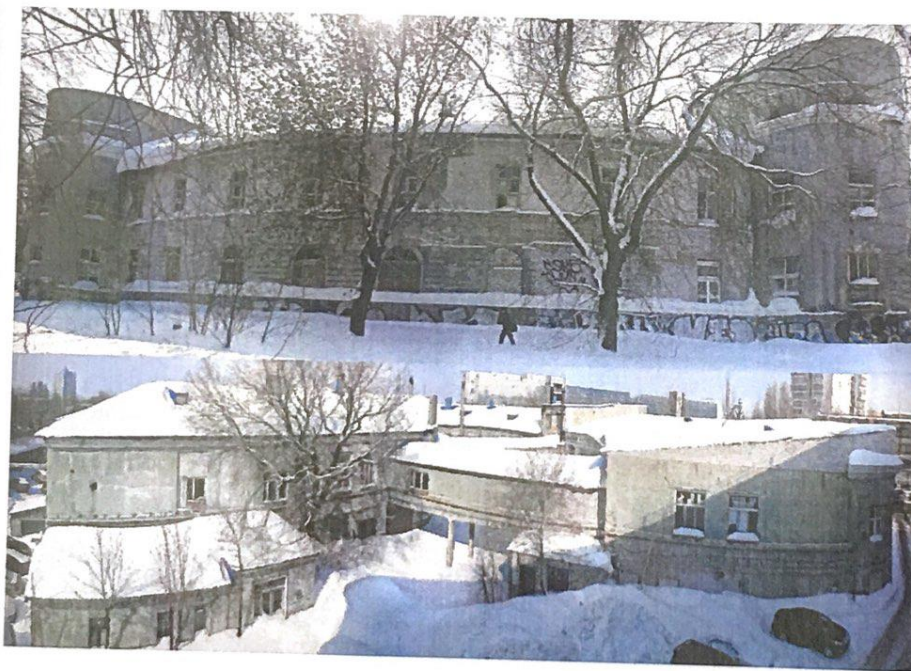
Приложение
к охранному обязательству
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия

6	3	1	5	1	0	2	3	2	9	1	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	3	.	2	0	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Фабрика-кухня завода им. Масленникова, арх. Е.Н. Максимова, 1932г.

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

1932г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
+		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

Постановление Правительства Самарской области № 376 от 08.08.2013
Приказ МК РФ от 28.09.2016 № 2206
Приказ УГООКН от 03.10.2016 №107

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

г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149
уточненный адрес
г. Самара, ул. Ново-Садовая, 149, литеры А, А1, А2, А3, а, а2, а3

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

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 06.04.2016 № 33 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия, регионального значения, расположенных на территории городского округа Самара, режимов использования земель в границах данных территорий».

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Карнизная линия и силуэт здания на момент строительства 1932 г.
Объемно-пространственная структура здания в виде серпа и молота с внутренним двором, лестничными блоками и переходами;
Планировочная структура здания на момент строительства 1932 г.;

Архитектурное решение фасадов и кровель на момент строительства 1932 г.
 Материально-конструктивная структура здания в части используемых материалов и сохранившихся в работоспособном состоянии конструкций.
 Первоначальные детали фасадов - расстекловка и форма оконных проемов, витражное остекление лестничных блоков, входная группа, организованная между лестничными блоками.
 Первоначальные детали интерьера - ограждение лестниц.
 Поздние ценные наслоения периода советского неоклассицизма - профилированные наличники дверных проемов; барельеф с советской символикой в десюдепорте в виде круглой розетки с пятиконечной звездой в центре и гирляндой, переплетённой лентой, фланкированной цветочными розетками и кистями в виде пшеничных колосьев; лепной фриз с растительным орнаментом.

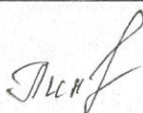
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия не утверждены;

Всего в паспорте листов

3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Ведущий специалист управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области		С.В.Пиньева
должность	подпись	инициалы, фамилия

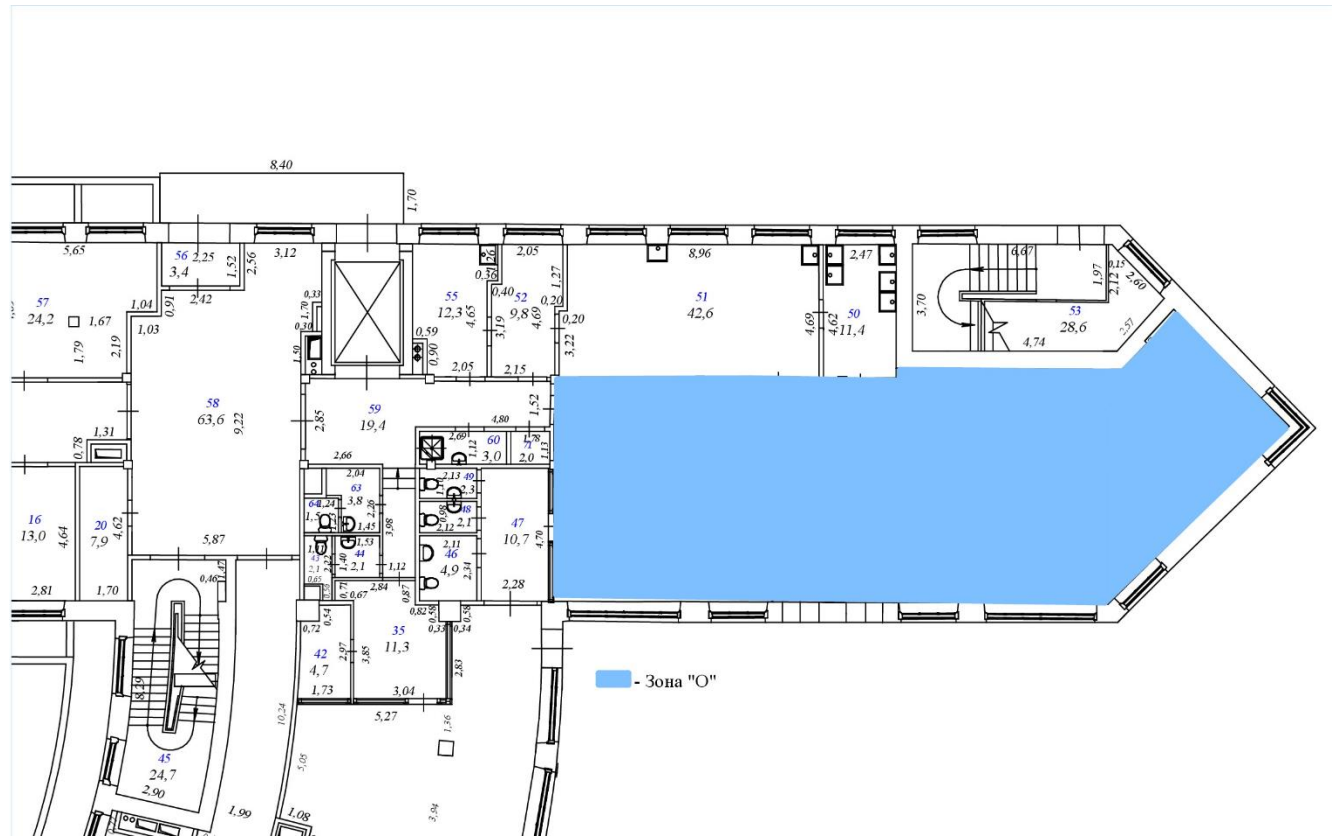
М.П.

22 . 01 . 2017

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Зона «О»

План зоны «О»

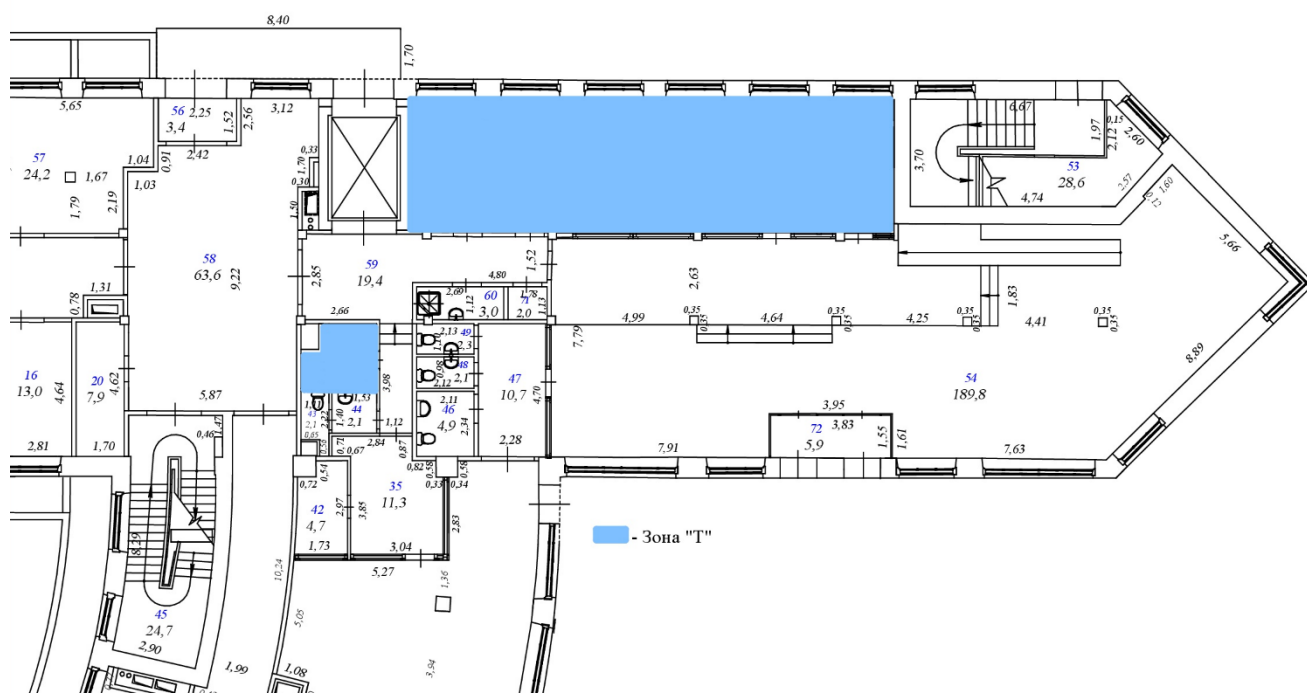


Перечень помещений, входящих в зону «О»

Этаж	Номер комнаты в соответствии с технической документацией	Назначение помещений (комнат) в соответствии с технической документацией	Площадь комнаты в кв.м
1 этаж	54	Ресторан	189,8
	72	Тамбур	5,9
Итого:			195,7

Зона «Т»

План зоны «Т»



Перечень помещений, входящих в зону «Т»

Этаж	Номер комнаты в соответствии с технической документацией	Назначение помещений (комнат) в соответствии с технической документацией	Площадь комнаты в кв.м
1 этаж	50	Моечная	11,4
	51	Служебное помещение	42,6
	52	Коридор	9,8
	55	Служебное помещение	12,3
	63	Санузел	3,8
	64	Санузел	1,5
Итого:			81,4

Приложение к приказу
«Об утверждении Инструкции о пропускном и
внутриобъектовом режимах для арендаторов (подрядчиков)
Филиала Государственной Третьяковской галереи в городе Самара»
от 02 июля 2026 г. № 897/с

ИНСТРУКЦИЯ

**о пропускном и внутриобъектовом режимах для арендаторов (подрядчиков)
Филиала Государственной Третьяковской галереи в городе Самара (далее – Филиал)**

ОГЛАВЛЕНИЕ

- I. Общие положения.**
- II. Пропускной и внутриобъектовый режимы.**
- III. Порядок допуска.**
- IV. Требования к обеспечению безопасности.**
- V. Запреты и ограничения.**
- VI. Ответственность.**

I. Общие положения

1. Инструкция о пропускном и внутриобъектовом режимах для арендаторов (подрядчиков) Филиала (далее – Инструкция) разработана в соответствии с действующим законодательством, приказами и распоряжениями Министерства культуры Российской Федерации, Генерального директора Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея», Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации (далее – Росгвардия). Инструкция разработана в целях обеспечения безопасности арендаторов (подрядчиков), сотрудников и посетителей Филиала, антитеррористической защищенности объектов Филиала, предотвращения хищений и порчи материальных ценностей.

2. Настоящая Инструкция устанавливает порядок осуществления пропускного и внутриобъектового режимов, прохода сотрудников арендатора (подрядчика), проезда их транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) материальных ценностей.

3. Основные понятия, используемые в настоящей Инструкции:

- арендатор – физическое или юридическое лицо, которое получает во временное владение и пользование имущество Филиала на основании договора;

- подрядчик – физическое или юридическое лицо, которое по договору подряда обязуется выполнить по заданию Филиала определенную работу (строительство, ремонт, монтаж) и сдать ее результат;

- субподрядчик — это физическое или юридическое лицо, привлекаемое арендатором (подрядчиком) для выполнения части работ или услуг по договору субподряда;

- пропускной режим – совокупность правил, мероприятий и процедур, регламентирующих порядок допуска лиц и транспортных средств, порядок вноса (выноса), ввоза (вывоза) материальных ценностей в Филиале;

- внутриобъектовый режим – порядок, обеспечиваемый совокупностью правил, организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение безопасности сотрудников арендатора (подрядчика), сотрудников и посетителей Филиала;

- постовой Росгвардии — это сотрудник, осуществляющий охрану объекта, имущества Филиала, а также обеспечивающий общественный порядок на определенном посту;

- КПП – контрольно-пропускной пункт для прохода людей и/или проезда автотранспорта на территорию Филиала;

- СКУД (система контроля и управления доступом) – совокупность программно-аппаратных технических средств безопасности, обеспечивающих ограничение и регистрацию входа-выхода людей в Филиале через входные группы с установленными датчиками;

- ТСО (технические средства охраны) – комплекс инженерно-технических устройств, предназначенных для защиты объекта от несанкционированного проникновения, краж и других угроз.

4. Выполнение требований настоящей Инструкции обязательно для всех сотрудников арендатора (подрядчика), а также их субподрядчиков.

5. Требования сотрудников отдела безопасности Филиала и/или постовых Росгвардии, находящихся при исполнении служебных обязанностей, в части соблюдения установленных правил пропускного и внутриобъектового режима, обязательны для исполнения всеми сотрудниками арендатора (подрядчика), а также их субподрядчиков.

6. Все запросы арендатора (подрядчика) по вопросам пропускного и внутриобъектового режимов подаются в письменном виде, на имя директора Филиала и реализуются после их рассмотрения и доведения до Отдела безопасности Филиала.

II. Пропускной и внутриобъектовый режимы

1. Обеспечение безопасности Филиала осуществляется на основании и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.03.2015 №272 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности мест массового пребывания людей и объектов (территорий), подлежащих обязательной охране войсками национальной гвардии Российской Федерации, и форм паспортов безопасности таких мест и объектов (территорий)».

2. В соответствии с п.5 Распоряжения Правительства Российской Федерации от 15.05.2017 №928-р «Об утверждении перечня объектов, подлежащих обязательной охране войсками национальной гвардии РФ» здания и хранилища федеральных государственных музеев, подлежат обязательной охране войсками национальной гвардии РФ.

3. Пропускной и внутриобъектовый режимы осуществляются постовыми Росгвардии и сотрудниками отдела безопасности Филиала, согласно дислокации постов по охране Филиала.

4. Пропускной и внутриобъектовый режим является составной частью комплексной системы охраны Филиала.

5. Пропускной и внутриобъектовый режимы предназначены для исключения:

- несанкционированного доступа физических лиц и транспортных средств;
- бесконтрольного посещения помещений без служебной необходимости;
- возможности вноса (ввоза) на территорию Филиала веществ и предметов, для совершения противоправных действий;
- возможности несанкционированного выноса (вывоза), хищения материальных ценностей.

6. Пропускной и внутриобъектовый режимы обеспечивают:

- порядок доступа сотрудников арендатора (подрядчика);
- порядок вноса (выноса), ввоза (вывоза) товарно-материальных ценностей;
- порядок въезда (выезда) и парковки транспортных средств;
- порядок осмотра физических лиц, личных вещей и автотранспорта, на КПП Филиала.

7. Директор Филиала, в случае необходимости, вправе устанавливать дополнительные меры безопасности, пропускного и внутриобъектового режима, обязательные для выполнения арендатором (подрядчиком), а также их субподрядчиками.

III. Порядок допуска

1. Арендатор (подрядчик) не позднее 3-х рабочих дней после заключения договора аренды (подряда) предоставляет в Филиал информационное письмо (на фирменном бланке, зарегистрированное, подписанное руководителем) с уведомлением об основании, сроках и целях выполнения работ (услуг).

2. К информационному письму арендатора (подрядчика) должен прилагаться пакет документов, содержащий:

2.1. Список поступающих на объект материальных ценностей, оборудования и другого имущества арендатора (подрядчика), необходимых для выполнения работ (услуг).

2.2. Заверенные копии приказов, о назначении ответственных лиц:

- за организацию и безопасное проведение работ;
- за охрану труда;
- за пожарную безопасность;
- за электрохозяйство, при подключении к электрическим сетям Филиала;
- за охрану труда при работе на высоте и эвакуацию;
- за охрану труда при работе в ограниченных и замкнутых пространствах;
- за производство строительно-монтажных работ;

- за исправное состояние и безопасную эксплуатацию оборудования;
 - за монтаж, демонтаж и безопасную эксплуатацию подъемных механизмов;
 - за выдачу наряда-допуска и др.
- 2.3. Копии разрешений (лицензий), необходимых для выполнения работ (услуг).
- 2.4. Список сотрудников арендатора (подрядчика), которые могут находиться в Филиале, а также запрос на изготовление пропусков СКУД и выдачу ключей от помещений, при необходимости. Информация о сотрудниках арендатора (подрядчика) должна содержать: ФИО (полностью), дату рождения (полностью), паспортные данные, наименование должности (функционал), для иностранных граждан (дополнительно) патент, вид на жительство или разрешение на временное проживание.
3. Отдел безопасности Филиала, на основании предоставленного списка и запроса выдает, под роспись в Журнале, сотрудникам арендатора (подрядчика) пропуска СКУД, с разрешенными зонами прохода, либо может отказать в доступе.
4. Сотрудники арендатора (подрядчика) перед допуском на объект проходят инструктажи по охране труда, пожарной безопасности, электробезопасности, пропускному и внутриобъектовому режимам, ознакамливаются, под роспись, с инструкциями, действующими в Филиале. Инструктажи проводятся уполномоченными сотрудниками Филиала.
5. Доступ сотрудников арендатора (подрядчика) на территорию Филиала осуществляется в соответствии с графиком работы объекта. График работы отдельных помещений Филиала может быть изменен на основании письменного обращения арендатора (подрядчика).
6. Ключи от помещений Филиала хранятся в бюро пропусков и выдаются сотрудникам арендатора (подрядчика) под роспись в Журнале выдачи ключей.
7. Сотрудник арендатора (подрядчика) в начале дня получает в бюро пропусков ключи, информирует о необходимости снятия с охраны ТСО используемых помещений, в конце рабочего дня сдает ключи и информирует о необходимости постановки под охрану ТСО используемых помещений.
8. Въезд на территорию транспортных средств арендатора (подрядчика) осуществляется на основании письменного обращения, после согласования директором Филиала.
9. Разовые проходы лиц, проезд автотранспорта, привлекаемых арендатором (подрядчиком) для тех или иных нужд, осуществляется на основании письменного обращения, с обоснованием необходимости пропуска на территорию, с указанием ввозимого (вносимого) имущества, после согласования директором Филиала.
10. Внос (вынос), ввоз (вывоз) имущества арендатора (подрядчика) осуществляется на основании письменного обращения, с указанием полного перечня имущества, после согласования директором Филиала.
11. Осмотр физических лиц, личных вещей и автотранспорта арендатора (подрядчика), осуществляется с применением технических средств на КПП Филиала постовыми Росгвардии.
12. Проходящие (проезжающие) через КПП сотрудники арендатора (подрядчика) обязаны предъявлять постовому Росгвардии, пропуска, документы, подтверждающие право прохода, проноса (выноса) материальных ценностей, проезда (выезда) автотранспорта на территорию Филиала.
13. Сотрудники арендатора (подрядчика) при проходе через КПП обязаны по требованию постового Росгвардии предъявлять вещи для проведения осмотра.
14. При обнаружении вещей, вызывающих подозрение или запрещенных к проносу, арендатор (подрядчик) к проходу не допускается, при необходимости задерживается сотрудником Росгвардии и передается в правоохранительные органы, с последующим составлением протокола.

IV. Требования к обеспечению безопасности

1. Обеспечение безопасности помещений, имеющих отдельный вход с улицы, осуществляется силами и средствами арендатора (подрядчика), в том числе посредством заключения договора охраны с территориальным отделом Росгвардии. Копия договора передается в Отдел безопасности Филиала.
2. Арендатор (подрядчик) не вмешивается в работу и целостность ТСО (приборы, датчики, видеокамеры, шлейфы, др.).
3. В случае выхода из строя ТСО (приборы, датчики, видеокамеры, шлейфы, др.), находящихся в помещениях, занимаемых арендатором (подрядчиком) последние незамедлительно информирует Отдел безопасности Филиала.
4. В случае необходимости установки дополнительного оборудования, относящегося к системам безопасности, арендатор (подрядчик) устанавливает его, за счет своих средств, после согласования работ и оборудования с Отделом безопасности Филиала.
5. Арендатор (подрядчик) не вмешивается в работу и целостность запирающих устройств, дверей, окон и др. помещений Филиала.
6. В случае утраты ключей, выхода из строя запирающих устройств, дверей, окон и др., находящихся в помещениях, занимаемых арендатором (подрядчиком) последние незамедлительно информируют Отдел безопасности Филиала.
7. В случае необходимости установки дополнительных запирающих устройств, изготовления дубликатов ключей, арендатор (подрядчик) выполняет их за счет своих средств, после согласования работ и оборудования с Отделом безопасности Филиала.
8. Арендатор (подрядчик) обеспечивает беспрепятственный допуск в используемые помещения сотрудников Филиала для проведения противопожарных, инженерных и других осмотров.
9. В случае возникновения чрезвычайных (и иных критических) ситуаций дежурные службы Филиала имеют право на вскрытие помещений арендатора (подрядчика) с уведомлением последних. Вскрытие помещений осуществляется комиссией из числа сотрудников Филиала, с оставлением соответствующего Акта.
10. После завершения срока действия договора арендатор (подрядчик) приводит использованные помещения, инженерные системы и ТСО в первоначальное состояние за счет своих средств.

V. Запреты и ограничения

1. На территорию Филиала запрещается проносить (провозить):
 - огнестрельное, газовое, пневматическое, холодное (колющее, режущее, ударное, метательное и т.п.) оружие, электрошокеры всех видов, радиостанции;
 - взрывчатые вещества;
 - аэрозольные баллоны (газовые, перцовые, с лаками, красками и другими веществами);
 - легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, кислоты, химические реактивы, соединения и т.п.;
 - профессиональную крупногабаритную кино-фото-видеоаппаратуру имеющую дополнительное светооборудование.Исключение: имущество, необходимое для исполнения обязательств по договору аренды (подряда).
2. На территории Филиала запрещается:
 - курить;
 - употреблять алкогольные напитки;
 - проходить и находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

3. Арендаторам (подрядчикам) запрещается:
- использовать системы безопасности Филиала в своих интересах;
 - передавать другим лицам карты СКУД для использования в целях прохода на территорию Филиала;
 - загромождать территорию, вход (выход), вспомогательные помещения любыми предметами и материалами, которые препятствуют эвакуации;
 - парковка и длительное нахождение автотранспорта на территории Филиала.

VI. Ответственность

1. Сотрудники арендатора (подрядчика) несут персональную ответственность в рамках законодательства за соблюдение пропускного и внутриобъектового режимов Филиала, требований данной Инструкции.
2. Арендатор (подрядчик) несет ответственность за своих субподрядчиков как за свои собственные действия.
3. В случае нарушения арендатором (подрядчиком) требований настоящей Инструкции, сотрудники Отдела безопасности Филиала имеют право не допускать сотрудников арендатора (подрядчика) к выполнению работ (услуг).

**ФОРМА АКТА
приёма-передачи**

г. Москва

« ____ » _____ 20 __ года

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель, **Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея»**, в лице _____, действующего на основании _____, и
Арендатор, _____, в лице _____, действующего на основании _____, составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании Договора № _____ от « ____ » _____ 20 __ года аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149, закреплённого за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея» (далее – Договор) Арендодатель передаёт Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество:

I. Недвижимое имущество

Нежилые помещения (части здания, далее - «Помещения»), расположенные на 1 (первом) этаже, здания по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 149:

Этаж	Номер комнаты в соответствии с технической документацией	Назначение помещений (комнат) в соответствии с технической документацией	Площадь комнаты в кв.м
1 этаж	50	Моечная	11,4
	51	Служебное помещение	42,6
	52	Коридор	9,8
	54	Ресторан	189,8
	55	Служебное помещение	12,3
	63	Санузел	3,8
	64	Санузел	1,5
	72	Тамбур	5,9
Итого:			277,1
Итого по зданию:			277,1

Вышеуказанное имущество находится в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с требованиями п.1.2 Договора.

Данный акт не является документом, удостоверяющим право собственности, и не даёт право на приватизацию арендуемого имущества.

Приложение: материалы фотофиксации на ____ л.

Арендодатель:**Арендатор:**

_____/_____/

_____/_____/

ФОРМА СОГЛАСОВАНА**Арендодатель:****Арендатор:**

_____/_____/

_____/_____/

Приложение № 9
к договору аренды

В данном приложении будет Информация об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) Арендатора, включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей)

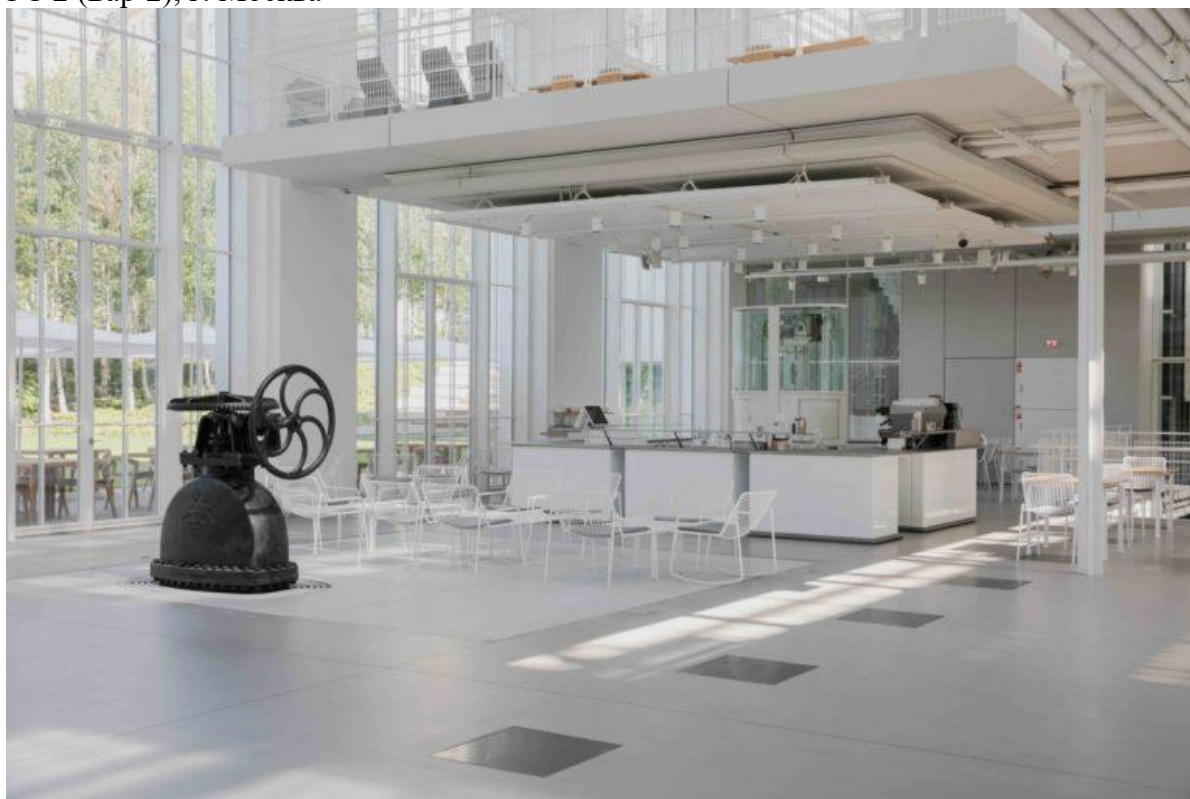
Приложение № 11
к договору аренды

Арендодатель предлагает при составлении Концепции, предусмотренной п. 3.3.1 настоящего Договора, в части разработки формата обслуживания, дизайна и технологического оснащения гостевых залов, ассортимента меню ориентироваться на концепции ранее открытых предприятий общественного питания в крупнейших музеях, в т.ч.:

1) Кафе «Остановка» в ГЭС-2, г. Москва



2) ГЭС 2 (Бар-2), г. Москва



3) Кафе в Главном штабе музея Эрмитаж, г. Санкт-Петербург



4) Кафе в Новой Третьяковке, г. Москва



5) Кафе «Ришон» в Еврейском музее, г. Москва



Приложение № 12
к договору аренды

В данном приложении будет письмо МК РФ о согласовании передачи в аренду объекта недвижимости