

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Благовещенск

«__» _____ 2026 года

Автономная некоммерческая организация «Агентство гостеприимства Амурской области», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____,

(полное наименование организации)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____,

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____,

(указать наименование и реквизиты положения, устава, свидетельства ИП и т.д.)

с другой стороны (при совместном упоминании – Стороны), на основании протокола аукциона в электронной форме (протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме) от «__» _____ 202__ г. № ____ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование часть объекта недвижимого имущества в здании Большого городского центра «Трибуна - Холл», кадастровый номер 28:01:220003:134, расположенном по адресу: Амурская область, городской округ город Благовещенск, город Благовещенск, площадь Ленина, дом 14, общей площадью 2 539,6 кв.м. (далее – Объект аренды), в том числе:

- встроенное нежилое помещение, площадью 1 491,0 кв.м., на 1-2 этажах Объекта аренды;
- помещение элементов благоустройства эксплуатируемой кровли, площадью 1 048,6 кв.м.

1.2. Объект аренды передается Арендатору для организации предприятия общественного питания – ресторана.

1.3. Объект аренды является собственностью Арендодателя, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.04.2026 года сделана запись регистрации 28:01:220003:134-28/055/2026-9.

1.4. Характеристики Объекта аренды обозначены в приложениях к Договору, которые подписываются Арендодателем и Арендатором, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 2 – акт приема-передачи с указанием технического состояния Объекта аренды на момент передачи;

Приложение № 3 – схема расположения арендуемых площадей (из поэтажного плана здания).

2. Требования к проведению работ и оснащению Объекта аренды

2.1. Арендатор для использования Объекта аренды в целях, установленных пунктом 1.2 настоящего Договора, обязан:

осуществить инвестиции в проведение работ по внутренней отделке и оснащение Объекта аренды, в том числе оборудованием, в объеме не менее 240 000 000 (двести сорок миллионов) рублей;

в срок не позднее 1 (одного) месяца после подписания настоящего Договора подготовить и представить Арендодателю на согласование дизайн-проект и проектно-сметную документацию, соответствующую Приложению № 4 «Требования к внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием» к настоящему Договору;

в срок не позднее 3 (трех) месяцев со дня согласования Арендодателем дизайн-проекта и проектно-сметной документации выполнить работы по внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием в соответствии с согласованным с Арендодателем дизайн-проектом и проектно-сметной документацией.

В сумму инвестиций включаются затраты на подготовку дизайн-проекта, проектно-сметной документации, работы по внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием.

2.2. Арендодатель рассматривает дизайн-проект и проектно-сметную документацию, указанную в пункте 2.1 настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. По результатам рассмотрения Арендодатель согласовывает дизайн-проект и проектно-сметную документацию или направляет Арендатору замечания.

2.3. Замечания Арендодателя по дизайн-проекту и проектно-сметной документации подлежат исправлению Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня их получения.

2.4. Арендатор вправе привлекать к выполнению работ третьих лиц, за действия которых он отвечает, как за свои собственные.

2.5. При обнаружении Арендатором не зависящих от Сторон обстоятельств, делающих невозможным проведение работ по внутренней отделке и оснащению, Объекта аренды, в том числе оборудованием, и (или) использование (эксплуатацию) Объекта аренды, Арендатор обязуется немедленно уведомить Арендодателя об указанных обстоятельствах в целях согласования дальнейших действий Сторон по исполнению настоящего Договора.

2.6. Арендатор обязан обеспечить проведение работ по внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием в соответствии с Приложением № 4 «Требования к внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием» к настоящему Договору.

2.7. Завершение Арендатором работ по внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием, подтверждается актом приемки выполненных работ по форме согласно Приложению № 5 «Акт приемки выполненных работ» к настоящему Договору с приложением проектно-сметной документации, актов о приемке выполненных работ на Объекте аренды по форме № КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3.

2.8. После подписания Акта приемки выполненных работ, указанного в пункте 2.7 настоящего Договора, Арендатор обязан приступить к эксплуатации Объекта аренды, в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Договора.

3. Особенности использования Объекта аренды

3.1. Арендатор обязан предоставить на безвозмездной основе Арендодателю и иным лицам в его присутствии доступ в арендуемые помещения для проведения мероприятий, соответствующих целям использования указанных помещений, при условии заблаговременного уведомления, не менее чем за 30 дней, Арендатора Арендодателем о необходимости доступа.

Предоставление Арендатором услуг общественного питания, при проведении мероприятий в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора, оказывается в рамках отдельно заключенного договора.

3.2. Арендодатель имеет право использовать помещения, указанные в пункте 3.1 настоящего Договора, не более 5 раз в год.

3.3. За нарушение Арендатором обязательства, установленного пунктом 3.1 настоящего Договора, в части предоставления доступа в помещения на безвозмездной основе, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в пункте 7.2 настоящего Договора, штраф в размере 50% суммы годовой арендной платы.

3.4. Арендатор обязан соблюдать Правила благоустройства территории муниципального образования города Благовещенск, в том числе при размещении наружной визуальной и рекламной информации на Объекте аренды и предоставлять Арендодателю копии документов,

подтверждающих согласование с муниципальными органами власти размещение такой информации.

4. Срок аренды

4.1. Срок действия Договора аренды устанавливается на срок 25 лет с _____ по _____.

Для элементов благоустройства эксплуатируемой кровли, площадью 1 048,6 кв.м., устанавливается период использования 5 (пять) месяцев в году, с мая по сентябрь.

4.2. Договор, заключенный на срок более одного года вступает в силу с даты его государственной регистрации прав в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, при этом срок осуществления данной регистрации не должен превышать 2 (два) месяца с момента подписания Договора. Договор, не прошедший государственную регистрацию, считается не заключенным.

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

5. Порядок передачи Объекта Арендатору и его возврата Арендодателю

5.1. Передача Объекта аренды Арендатору:

5.1.1. Прием-передача Объекта аренды осуществляется по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.1.2. Объект аренды считается переданным с даты, указанной в акте приема-передачи.

5.2.3. Уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи рассматривается как отказ Арендатора от заключения Договора.

5.2.4. При отсутствии акта приема-передачи Договор считается незаключенным.

5.2. Возврат Объекта аренды Арендодателю:

5.2.1. Возврат Объекта аренды осуществляется по акту приема-передачи (возврата) (Приложение № 6 к настоящему Договору).

Объект аренды должен находиться в состоянии не хуже, указанного в Приложении № 4 «Требования к внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием» к настоящему Договору, с учетом нормального износа, быть пригодным для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, и не должен быть обременен правами третьих лиц.

5.2.2. В случае досрочного расторжения по пункту 8.5 настоящего Договора Арендатор осуществляет возврат Объекта аренды Арендодателю по акту приема-передачи (возврата) с приложением проектно-сметной документации, актов о приемке выполненных работ на Объекте аренды по форме № КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3.

5.2.3. Арендатор передает Арендодателю документы, относящиеся к передаваемому Объекту аренды, одновременно с возвратом Объекта Арендодателю.

5.2.4. Обязанность Арендатора по возврату Объекта аренды считается исполненной с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) и государственной регистрации прекращения прав Арендатора на владение и пользование Объектом аренды.

6. Обязанности Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. В случае аварий или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного объекту ущерба.

6.1.2. В случае освобождения Арендатором Объекта аренды Арендодатель обязан уведомить об этом Министерство в 10-дневный срок с момента освобождения Арендатором Объекта аренды путем направления актов приема-передачи.

6.1.3. Уведомить Арендатора в письменном виде об изменении арендной платы не позднее чем за один календарный месяц до даты её фактического изменения.

6.1.4. Определить и указать Арендатору места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов, которые должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения и иного законодательства Российской Федерации, а также правилам благоустройства муниципальных образований.

6.1.6. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Использовать Объекты аренды по назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора.

6.2.2. Самостоятельно заключить с соответствующими организациями договоры на эксплуатационные, коммунальные и другие необходимые услуги по содержанию Объекта аренды.

6.2.3. Оплачивать эксплуатационные, коммунальные и другие услуги по содержанию Объекта аренды в соответствии с условиями заключенных договоров.

6.2.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение Арендодателю затрат по уплате налогов, арендной платы за земельный участок, на котором расположен Объект аренды.

6.2.5. Вносить арендную плату за пользование Объектом аренды в установленных настоящим Договором размере и сроки.

6.2.6. После получения письменного уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы согласно пункту 7.5 настоящего Договора принять данный расчет арендной платы и производить оплату за Объект аренды в новом размере с даты, указанной в уведомлении.

6.2.7. Нести расходы на содержание Объекта аренды и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемого Объекта. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта аренды.

6.2.8. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендованному Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объектов аренды.

6.2.9. В случае обнаружения Арендодателем нарушения целостности стен, перекрытий, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

6.2.10. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя возможность контроля за использованием Объекта аренды (допуск в Объект, осмотр, представление документации и т.п.). Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый Объект работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, а также производства работ, носящих аварийный характер.

6.2.11. Выполнять в срок, установленный Арендодателем, контролирующими органами, предписания о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта аренды.

6.2.12. Не позднее, чем за два месяца письменно уведомить Арендодателя об освобождении Объекта аренды, как в связи с истечением срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его расторжении, или о желании заключить договор аренды на новый срок и произвести сверку расчетов по арендной плате.

6.2.13. Не позднее пяти дней с даты прекращения действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении вернуть Арендодателю арендуемый Объект по акту приема-передачи (возврата).

6.2.14. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций Объекта аренды (или его части), постановкой Объекта аренды на капитальный ремонт в сроки, установленные уполномоченными органами.

6.2.15. Не допускать захламления территории бытовым и строительным мусором за пределами Объекта аренды.

6.2.16. Отходы производства и потребления, образовавшиеся в результате использования Объекта аренды, являются собственностью Арендатора с момента их образования. Арендатор несет ответственность за надлежащее исполнение в полном объеме требований природоохранного законодательства Российской Федерации при обращении с отходами.

Самостоятельно заключить договоры на вывоз отходов, содержать места сбора отходов, в соответствии с санитарными нормами и обеспечивать своевременный вывоз отходов.

6.2.17. За свой счёт обеспечить в пользу Арендодателя страхование Объекта аренды в соответствии с требованиями главы 48 ГК РФ.

6.2.18. Провести государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

Нести расходы по проведению государственной регистрации Договора.

В 3-х дневный срок после государственной регистрации Договора направить экземпляры Договора Арендодателю.

6.2.19. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

7. Размер и порядок внесения платы за аренду Объекта

7.1. Цена Договора определена по результатам состоявшегося в электронной форме аукциона (либо рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме) на право заключения настоящего Договора и размер годовой арендной платы составляет _____ рублей _____ копеек (без учета НДС).

7.2. Расчет арендной платы (годовой и ежемесячный) содержится в приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Ежемесячная арендная плата перечисляется Арендатором до 05 числа текущего месяца в полном объеме по реквизитам, указанным в пункте 15 настоящего Договора.

В случае, если будут установлены иные реквизиты для перечисления арендной платы (о чём Арендодатель должен направить Арендатору соответствующее уведомление), Арендатор обязан принять новые реквизиты к исполнению без заключения дополнительного соглашения к Договору.

7.3. Обязательство по оплате аренды возникает у Арендатора с даты приема-передачи Объекта аренды, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

7.4. За невнесение ежемесячных арендных платежей в срок, установленный в пункте 7.2 настоящего Договора, начиная с 06 числа исчисляется пеня за каждый календарный день просрочки.

7.5. Цена Договора аренды ежегодно корректируется на индекс инфляции на текущий финансовый год (коэффициент-дефлятор, соответствующий индексу изменений потребительских цен на товары (работы, услуги) в Амурской области) без согласования с Арендатором и без внесения изменений и дополнений в Договор. В этом случае Арендодатель, не позднее чем за один календарный месяц до даты фактического изменения арендной платы, письменно уведомляет Арендатора с приложением нового расчета размера арендной платы. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем не чаще одного раза в год.

Цена заключенного Договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

7.6. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в пункте 7.2 Договора.

7.7. При досрочном расторжении настоящего Договора, Стороны производят взаимный расчет на дату расторжения Договора.

7.8. Оплата эксплуатационных, коммунальных услуг и административно-хозяйственных затрат по содержанию Объекта аренды не включается в установленную пунктом 7.2. настоящего Договора сумму арендной платы и производится Арендатором по договорам, заключенным в соответствии с пунктами 6.2.2, 6.2.16 настоящего Договора.

7.9. Внесение арендной платы сверх суммы, предусмотренной Договором, в том числе после прекращения Договора, не является основанием его продления.

7.10. Неиспользование Арендатором Объекта аренды после принятия имущества по актам приёма-передачи, не может служить основанием для отказа от внесения платы за аренду.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

8.2. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные пунктом 7.2 настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на расчетный счет, указанный в пункте 7.2 настоящего Договора.

8.3. Если Объект, сданный в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы и становятся частично или полностью не пригодным для использования, в этом случае, Арендатор уплачивает на расчетный счет и в порядке, указанным в пункте 7.2 настоящего Договора, штраф в размере недовнесенной им арендной платы, за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия Договора, а также иные убытки в виде реального ущерба в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Амурской области.

8.4. В случае если Арендатор не возвратил арендуемый Объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за время просрочки на счет и в порядке, указанные в пункте 7.2 настоящего Договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков в виде реального ущерба, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора. При этом Договор не считается продленным.

8.5. В случае нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере двойной годовой арендной платы, на расчетный счет, указанный в пункте 7.2 настоящего Договора.

Одновременно с требованием Арендодателя об уплате штрафа Арендодателем выдается требование об устранении нарушений. При этом срок для устранения нарушения составляет не более 30 (тридцати) календарных дней, а в случае нарушения сроков проведения работ по внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием, не более 90 (девяноста) календарных дней.

В случае не устранения нарушений в установленные сроки, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора. Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении.

8.6. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, в том числе нецелевого использования Объекта аренды, передачи его в субаренду без согласия Арендодателя, требований законов, технических регламентов, государственных стандартов (ГОСТ), правил и норм (СНиП, СанПиН, СП, ПБ, СН, НПБ, ПУЭ и другие) и другие документы, а также иных обязательных требований к качеству (характеристикам) Объекта аренды.

8.7. В случае нарушения требований, указанных в пункте 8.6 настоящего Договора, Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обнаружения нарушения направляет Арендатору в письменной форме требование об устранении нарушения с указанием пункта

настоящего Договора и (или) документа, требования которых нарушены. При этом срок для устранения нарушения составляет не более 30 (тридцати) календарных дней.

8.8. Если нарушения не были устранены Арендатором в срок, определенный Арендодателем в требовании об устранении нарушений, предусмотренном пунктом 8.7 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы на расчетный счет, указанный, в пункте 7.2 настоящего Договора.

В случае не устранения выявленных нарушений при повторной проверке, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере двойной годовой арендной платы на расчетный счет, указанный, в пункте 7.2 настоящего Договора.

В случае если Арендатор не устранил нарушения после повторной проверки и уплаты штрафа в размере двойной годовой арендной платы, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора. Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении.

8.9. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать от Арендатора, надлежащего исполнения им обязательств по настоящему Договору, в том числе взыскивать штрафы, пени, задолженность по арендной плате и убытки.

9. Порядок изменения, расторжения Договора

9.1. Внесение изменений в условия настоящего Договора (за исключением условий, предусмотренных пунктом 7.5) и его досрочное прекращение допускается по согласию сторон путем заключения дополнительного соглашения к Договору с согласия Министерства.

9.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в суде в следующих случаях:

9.2.1. Если Арендатор использует имущество с существенными либо неоднократными нарушениями условий настоящего Договора, ухудшает имущество или использует не по назначению, указанному в пункте настоящего 1.2 Договора.

9.2.2. В случае несогласия Арендатора с установленной арендной платой в соответствии с пунктом 7.5 настоящего Договора.

9.2.3. В случае не заключения, либо неисполнения условий договоров на оказание услуг и на возмещение затрат согласно пунктам 6.2.2, 6.2.4, 6.2.16 настоящего Договора.

9.2.4. Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием досрочного расторжения Договора, если Арендатор не устранил существенные недостатки согласно пункту 6.2.9 настоящего Договора в срок, указанный в соответствующем письменном предупреждении. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате неустойки, штрафов, установленных Договором.

9.2.5. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

9.3. По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

9.3.1. Если Арендодатель создает Арендатору препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением имущества.

9.3.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

9.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет право на перезаключение Договора на новый срок в порядке, предусмотренном ч. 9, 10 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

10. Прочие условия

10.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Объекта не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.2. В период эксплуатации Объекта аренды Арендатор вправе за свой счет производить капитальный ремонт Объекта аренды при наличии письменного согласия Арендодателя.

10.3. Стоимость отдельных и неотделимых улучшений арендованного Объекта, произведенных Арендатором во время действия настоящего Договора, возврату не подлежит.

10.4. Расходы Арендатора на текущий, капитальный ремонт и содержание арендуемого Объекта не являются основанием для снижения арендной платы. Текущий ремонт и содержание арендуемого Объекта осуществляется Арендатором своими силами или с привлечением третьих лиц. Стороны соглашаются, что текущий ремонт и техническое обслуживание Имущества не являются обстоятельствами, препятствующими Арендатору владеть и пользоваться Имуществом в соответствии с Договором. Произведенные арендатором затраты на текущий, капитальный ремонт арендованного Объекта Арендодателем не компенсируются.

10.5. Все неотделимые улучшения, а также отдельные – система отопления, вентиляции (за исключением зонтов и систем искрогашения и устранения запахов) и кондиционирования (за исключением систем, установленных в зоне приготовления пищи, кухне и во вспомогательных помещениях), противопожарная сигнализация, а также иные улучшения, повреждающие отделку арендованного Объекта при демонтаже, созданные в результате работ Арендатора, после прекращения Договора, переходят в собственность Арендодателя. Арендатор обязуется передать Арендодателю документы на отдельные и неотделимые улучшения (оборудование) включая разработанную проектную, рабочую и исполнительную документацию.

10.6. Арендатор в соответствии со статьей 652 ГК РФ имеет право пользования земельным участком, на котором расположены Объект аренды, в той мере, насколько это необходимо для использования арендуемых Объектов в соответствии с их назначением.

10.7. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации, Амурской области.

10.8. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из договора. Споры, не урегулированные сторонами непосредственно, решаются в порядке, установленном законодательством РФ.

10.9. Передача прав третьим лицам (субаренду) по Договору допускается, только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

11. Порядок осуществления Арендодателем контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора

11.1. Арендодатель осуществляет контроль за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора, в том числе обязательств по осуществлению деятельности, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, обязательств по использованию (эксплуатации) Объекта аренды в соответствии с целями, установленными настоящим Договором, а также сроков исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.2. Арендодатель имеет право запрашивать у Арендатора информацию об исполнении Арендатором обязательств по настоящему Договору. Представление Арендатором и рассмотрение Арендодателем указанной информации осуществляется в следующем порядке:

Арендодатель направляет Арендатору запрос с указанием перечня и формы представления информации и документов, относящихся к исполнению Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также срока представления запрашиваемых документов и информации, который не может быть менее чем 10 (десять) рабочих дней с момента получения Арендатором запроса Арендодателя;

Арендатор представляет документы и информацию в соответствии с запросом Арендодателя в срок, указанный в запросе Арендодателя.

11.3. Арендодатель не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Арендатора.

11.4. При обнаружении Арендодателем в ходе осуществления контроля за деятельностью Арендатора нарушений, которые могут повлиять на соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, Арендодатель обязан сообщить об этом Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обнаружения указанных нарушений.

11.5. Стороны обязаны своевременно предоставлять друг другу информацию, необходимую для исполнения обязанностей по настоящему Договору, и незамедлительно уведомлять друг друга о наступлении событий, способных повлиять на надлежащее исполнение указанных обязанностей.

12. Приостановление деятельности с использованием Объекта аренды

12.1. В случае если дальнейшее осуществление деятельности с использованием Объекта аренды создает угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан, нарушает действующее законодательство, Арендатор обязан приостановить деятельность по использованию Объекта аренды незамедлительно после обнаружения таких обстоятельств.

12.2. При обнаружении Арендатором обстоятельств, делающих невозможным эксплуатацию Объекта аренды, Арендатор обязуется незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в целях согласования дальнейших действий по исполнению настоящего Договора. Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления предпринимает возможные и разумные меры в целях согласования дальнейших действий по исполнению настоящего Договора.

13. Уведомления и сообщения

13.1. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение Стороной настоящего пункта лишает права ссылаться на то, что направленные в ее адрес уведомления или платежи были произведены не надлежащим образом.

13.2. Все уведомления, сообщения, иные документы, предусмотренные настоящим Договором и/или направляемые Сторонами друг другу в связи с исполнением настоящего Договора, направляются Сторонам по адресам, указанным в настоящем Договоре заказными почтовыми отправлениями с уведомлением или вручаются под роспись уполномоченным представителям Сторон.

14. Обстоятельства непреодолимой силы

14.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

14.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

14.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна не позднее 3 (трех) дней известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

15. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель: АНО «Агентство гостеприимства Амурской области»

ОГРН 1222800006901, ИНН 2801271863 КПП 280101001

ОКПО 95061872, ОКОПФ 71400, ОКФС 16, ОКОГУ 4210014

ОКТМО 10701000001, ОКВЭД

Расчетный счет 407038109030000000865

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет 30101810600000000608

ИНН/КПП Банка 7707083893/280102001

БИК 040813608

Юридический адрес: 675004, Россия, Амурская область, г.о. город Благовещенск, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 154

Почтовый адрес: 675004, Россия, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 154, помещ. 6

Контактный телефон +7 (914) 615-02-83, +7 (4162) 77-04-77

Электронная почта ticamur@mail.ru

Сайт организации <https://visitamur.ru/>

Арендатор: _____

Почтовый адрес и индекс _____

ИНН _____ ОГРН _____

р/сет _____

к/с _____

в банке _____ БИК _____

тел. _____

К настоящему Договору прилагаются:

1. Расчет арендной платы (приложение № 1);
2. Акт приема-передачи (приложение № 2);
3. План-схема расположения арендуемых площадей (из поэтажного плана здания) (приложение № 3);
4. Требования к внутренней отделке и оснащению Объекта аренды, в том числе оборудованием (приложение № 4);
5. Акт приемки выполненных работ (приложение № 5).

Подписи Сторон:

от Арендодателя:

от Арендатора:

Расчет арендной платы

Арендодатель: автономная некоммерческая организация «Агентство гостеприимства Амурской области».

Арендатор: _____

Адрес арендуемого Объекта: Амурская область, городской округ город Благовещенск, город Благовещенск, площадь Ленина, дом 14.

Площадь арендуемого Объекта: 2 539,6 кв.м.

В соответствии с протоколом аукциона (или протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе) в электронной форме от _____ 2026 г. № ____ арендная плата составляет:

| Показатели | | Сумма, руб. |
|---|--------------------|-------------|
| Арендная плата, определенная по итогам аукциона (без учета НДС) | годовая (руб.) | |
| | ежемесячная (руб.) | |

в том числе:

| Объект аренды | Арендная ставка, рублей | | Арендная плата, рублей | |
|---|-------------------------|-------|--|-----------------|
| | В месяц | В год | В месяц | В год |
| Встроенное нежилое помещение, площадью 1 270,7 кв.м., на 1–2 этажах, расположенное в здании городского центра «Трибуна Холл» под общественное питание | | | | |
| Встроенное нежилое помещение, площадью 220,3 кв.м., на 1–2 этажах, расположенное в здании городского центра «Трибуна Холл» под общественное питание | | | | |
| Встроенное нежилое помещение, площадью 1 491,0 кв.м., на 1–2 этажах, расположенное в здании городского центра «Трибуна Холл» | | | | |
| | Арендная ставка, рублей | | Арендная плата за период с мая по сентябрь (5 месяцев), рублей | |
| | В месяц | В год | В месяц | 5 месяцев в год |
| Помещение элементов благоустройства эксплуатируемой кровли, площадью 1 048,6 кв.м., расположенное в здании | | | | |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| городского центра «Трибуна Холл» | | | | |
| Итого | | | | |

Примечание: порядок оплаты за аренду Объекта определен в разделе 5 договора аренды имущества от _____ № _____.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:

от Арендатора:

А К Т
приема-передачи в аренду

Арендодатель: _____, в лице _____, на основании договора аренды № _____ от _____ 2026 года передает во временное владение и пользование с _____ 2026 года

Арендатору _____,
в лице _____,

Объект аренды _____.

Целевое использование – для организации предприятия общественного питания – ресторана.

Техническое состояние имущества на момент передачи характеризуется следующим:

| № п/п | Характеристика Объекта | | Санитарно-техническое состояние |
|-------|---------------------------------------|--|---------------------------------|
| | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, отделка и т.п.) | |
| 1. | Полы | | |
| 2. | Стены | | |
| 3. | Потолок | | |
| 4. | Окна | | |
| 5. | Двери | | |
| 6. | Отопление | | |
| 7. | Электроснабжение | | |
| 8. | Водоснабжение холодное | | |
| 9. | Водоснабжение горячее | | |
| 10. | Канализация | | |

Передал:

Принял:

Схема
расположения арендуемых площадей (из поэтажного плана здания)

**Требования к внутренней отделке и оснащению Объекта аренды,
в том числе оборудованием**

1. Требования к дизайн-проекту:

Основное: на Объекте аренды разработать проект ресторана современной русской кухни, это основное направление, с включением блюд паназиатской кухни (она включает в себя Китай, Японию, Малайзию, Корею, Вьетнам, Тайланд и тд), при формировании дизайна помещений желательно внести в интерьеры особенности расположения города Благовещенска на карте, где прослеживается тесная связь российского города на одном берегу реки Амур в тесном содружестве с городом Хей-Хэ, находящимся на другом берегу реки.

а) в Объекте аренды должны быть предусмотрены следующие помещения (зоны):

входная зона на 1 этаже, стойки приветствия выполнить с правой стороны от входа, аналогично стойкам Дома Российско-Китайской дружбы (ДРКД);

бар;

гостевой зал, с кол-вом посадочных мест не менее 200, в том числе вип-комнаты на 10-12 человек, столы предусмотреть с металлическим/деревянным основанием, столешницы из дерева, диваны, кресла стулья предусмотреть в тканевом мягком варианте с подлокотниками, предусмотреть посадку отдельно для 2, 3, 4, 8 и 10 человек, с возможностью зонирования посредством перегородок или иных вариантов, например, посредством цветов;

веранда, с количеством посадочных мест не менее 70, столы предусмотреть с металлическим/деревянным основанием, столешницы из дерева, диваны, кресла стулья предусмотреть в мягком варианте с подлокотниками, вся мебель должна быть влагоустойчивой, предусмотреть посадку отдельно для 2, 4, 5, и 8 человек;

детская игровая, с возможностью трансформации под випкомнату;

гостевые санузлы;

кухня;

посудомоечная;

складская группа;

служебные помещения;

зона демонстрационная, включающая в себя светодиодный экран, либо иная аналогичная видеовоспроизводящая система, за исключением воспроизведения посредством медиапроектора (использование данной системы не допускается), с возможностью подключения звуковоспроизводящей системы для сопровождения видео на экране, а также с

возможностью как фонового звучания, так и возможностью организации работы группы музыкальных устройств, до 10 единиц, и система радиомикрофонов не менее 4 шт. Линии для данной системы должны быть смонтированы в скрытых полостях.

б) в дизайн-проекте должны быть отражены:

- архитектурно-планировочные решения и концепция; эскизный проект (в т.ч. 3D-визуализация);
- рабочая документация интерьеров, в том числе:
 - общие данные;
 - планировки;
 - поэтажные планы с указанием габаритов и привязок;
 - поэтажные планы с расстановкой мебели;
 - развертки внутренних поверхностей стен с указанием схем раскладки штучных отделочных материалов, указанием и привязкой оконечных устройств, светильников, монтируемой на стены мебели и т.д.;
 - узлы сопряжений различных отделочных материалов;
 - схемы открывания, спецификация проемов и дверей – с указанием декорируемых и изменяемых поверхностей;
 - схема расположения светильников и выключателей с указанием групп;
 - схема розеток и электрических выводов;
 - схема расположения слаботочных постов (ТВ, видео и звуковое сопровождение, телефонии, интернет);
 - чертежи нестандартных изделий мебели и освещения индивидуального дизайна для изготовителя;
 - детализированные чертежи барных стоек для изготовителя - в части отделки.
- план расстановки технологического оборудования (теплового, холодильного, нейтрального, барного, посудомоечного), в том числе:
 - зонирование;
 - подбор и расстановка технологического оборудования с описанием технологических процессов (чертежи, спецификация);
 - разработка задания для смежных специальностей (монтажный план привязки технологического оборудования к холодной, горячей воде и канализации, монтажный план привязки вентиляционных зонтов).

2. Основные работы по внутренней отделке и оснащению Объекта аренды.

а) проведение работ по созданию инженерных коммуникаций, в том числе водопровода, канализации, отоплению, энергоснабжения и вентиляции;

б) капитальный ремонт стен, полов, межэтажных перекрытий и внутренняя перепланировка помещений;

в) оснащение Объекта аренды оборудованием в рамках установленных направлений деятельности.

После проведения работ, должны быть обеспечены достаточные мощности Объекта аренды по энергоснабжению, тепловой нагрузке, водоснабжению и водоотведению.

В Объекте аренды должны быть созданы (оборудованы, оснащены) следующие пространства:

- бар,
- гостевой зал,
- веранда,
- гостевые санузлы,
- кухня,
- посудомоечная,
- складская группа,
- служебные помещения

3. Минимально необходимый состав (перечень оборудования), подлежащего покупке, установке (монтажу), наладке и вводу в эксплуатацию.

Оборудование, подлежащее покупке, установке (монтажу), наладке, вводу в эксплуатацию, включает:

- а) оборудование и материалы для формирования инженерных коммуникаций;
- б) специализированное и универсальное оборудование для оснащения систем вентиляции и кондиционирования;
- в) специализированное технологическое оборудование для оснащения кухни, бара, складской группы и служебных помещений;
- г) специализированное оборудование для трансляции видеоконтента, коммуникации для трансляции видео контента, также для звукового оборудования для решения задач по фоновой озвучке помещений, и для проведения музыкальных вечеров.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:

от Арендатора:

Акт приемки выполненных работ

г. Благовещенск

_____ 20_____ г.

В рамках исполнения Договора в отношении Объекта аренды - _____, общая площадь _____ кв. м., кадастровый номер _____, расположенное по адресу: _____, _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____ в лице _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приемки выполненных работ (далее - Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды Арендатор выполнил, а Арендодатель принял следующие работы в отношении Объекта аренды:

| № № | Наименование работ | Качество выполненных работ | Замечания |
|-----|--------------------|----------------------------|-----------|
| 1. | | | |
| 2. | | | |

2. Качество выполненных работ проверено Арендодателем в присутствии Арендатора и соответствует/не соответствует установленным требованиям.

3. В случае, если качество выполненных работ не соответствует установленным требованиям срок устранения выявленных недостатков составляет _____ календарных дней.

4. Работы выполнены в полном объеме и в установленный срок в соответствии с Договором аренды.

5. Арендодатель к объему, качеству и срокам выполнения работ претензий не имеет.

6. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложение:

- проектно-сметная документация,
- акты о приемке выполненных работ по форме № КС-2;
- справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3

Арендодатель:

Арендатор:

_____/_____/_____
МП

_____/_____/_____
МП

А К Т
приема-передачи (возврата) Объекта аренды

Арендатор: _____, в лице _____,
возвращает с _____ 20__ года
Арендодателю: _____, в лице _____,
Объект аренды _____.

Техническое состояние имущества на момент возврата характеризуется следующим:

Передал: _____ / _____ / Принял: _____ / _____ /