

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ, ЗАКРЕПЛЕННОГО ЗА ГАУК  
«Рязанский областной ТЮЗ»

г. Рязань

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский государственный областной театр юного зрителя», зарегистрированное Межрайонной ИФНС России №2 по г. Рязани за ОГРН 1026201269291, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице художественного руководителя Есениной Марины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ..., именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Свидетельства, с другой стороны, (далее - Стороны), в соответствии с п. 1 ст. 296 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Рязанской области от 05.08.2015 № 64-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Рязанской области», на основании п.2 ч.3, п.14 ч.1, п.1 ч.3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

I. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование государственное имущество Рязанской области – часть здания - театр, (часть помещения №69 на 1 этаже согласно *техническому плану*), кадастровый номер 62:29:0080020:64, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Соборная, д.16, *являющегося объектом культурного наследия «Здание театра – 1862-1870 гг.»* и закрепленного на праве оперативного управления за ГАУК «Рязанский областной ТЮЗ», (далее – *Объект*), согласно выделенной на поэтажном плане планировке (*приложение № 1*), для организации общественного питания (буфет) без реализации алкогольной продукции посетителей и работников ГАУК «Рязанский областной ТЮЗ».

Общая полезная площадь сдаваемого в аренду Объекта – 10,0 кв.м.

1.2. Техническое состояние, предмет охраны Объекта, перечень работ и требования к сохранению Объекта, а также требования к проведению других

работ на территории Объекта, правила (порядок) его использования, гарантирующие сохранность Объекта, определяются настоящим Договором, а также Охранным обязательством, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В части, не урегулированной настоящим Договором и Охранным обязательством, требования к сохранению Объекта регулируются законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Рязанской области об объектах культурного наследия.

1.3. Передача Объекта оформляется актом приема - передачи (с указанием фактического состояния передаваемого Объекта), который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон).

Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора.

1.4. Настоящий Договор вступает в силу с «01» сентября 2024г. и действует по «30» июня 2025г. включительно.

1.5. Передача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.6. Неотделимые без вреда для Объекта улучшения производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя, Министерства и регионального органа охраны объектов культурного наследия.

Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды.

## II. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Не позднее пяти дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект, указанный в п. 1.1., по акту приема – передачи, копию которого представить в Министерство.

2.1.2. Производить капитальный ремонт арендуемого Объекта, связанный с капитальным ремонтом здания.

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

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

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

2.1.6. При освобождении Арендатором Объекта направить в Министерство копию акта приема-передачи в десятидневный срок с момента возвращения Объекта.

2.1.7. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

2.2. Арендатор имеет право с согласия Арендодателя и специального письменного разрешения регионального органа охраны объектов культурного наследия привлекать третьих лиц к проведению работ на объекте, в том числе работ по сохранению Объекта с соблюдением требований раздела VI

настоящего Договора и законодательства Российской Федерации и Рязанской области об объектах культурного наследия.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее пяти дней после подписания настоящего Договора принять у Арендодателя Объект, указанный в п. 1.1.

2.3.2. В течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем или со специализированными организациями договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

2.3.3. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, с учетом требований, установленных настоящим Договором и Охранным обязательством, Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Рязанской области от 05.08.2015 № 64-ОЗ «О регулировании отдельных отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Рязанской области», земельным законодательством, а также с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

2.3.4. Выполнять требования в отношении указанного в п. 1.1 настоящего Договора объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.3.5. Не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемый Объект за свой счет на весь срок аренды от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (полный пакет), без установления франшизы и представить Арендодателю копию заключенного договора страхования (страхового полиса). Выгодоприобретателем по договору страхования (страховому полису) должен выступать Арендодатель.

2.3.6. Выполнять предписания, касающиеся эксплуатации Объекта, его охраны и сохранения, выдаваемые Арендодателем, региональным органом охраны объектов культурного наследия

2.3.7. Обеспечивать сохранность арендуемого Объекта.

Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб (в результате пожара, взрыва, действия молнии, стихийного бедствия, аварий, преднамеренного повреждения третьими лицами, вспучивания или просадки грунта, иных событий или действий третьих лиц), и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта, сведению убытков к минимуму.

Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов арендуемого Объекта и мест общего пользования.

2.3.8. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого Объекта,

вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя, Министерства и специального письменного разрешения регионального органа охраны объектов культурного наследия.

2.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарные нормы, требования по охране окружающей среды, соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, правовой режим земельного участка, занятого Объектом, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора.

2.3.10. Нести расходы на содержание, в том числе охрану Объекта и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; осуществлять за ним уход; самостоятельно, за свой счёт принимать все необходимые меры для надлежащего функционирования и технического состояния инженерно-технических коммуникаций: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ в помещения Объекта работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя и Министерства.

2.3.12. Обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту представителям Арендодателя с целью осуществления контроля за соответствием его использования, охраны и сохранения условиям настоящего Договора, а также представлять всю документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.3.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц, о предстоящем возвращении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать Арендодателю Объект по акту приема - передачи. Акт приема - передачи составляется в соответствии с разделом III настоящего Договора.

2.3.14. По окончании срока действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении вернуть Объект не позднее трёх дней после окончания действия настоящего Договора.

2.3.15. Подтверждать выполнение условий настоящего Договора по запросам Арендодателя, а также по своей инициативе, представлять в подтверждение выполнения условий Договора полные и достоверные сведения с приложением необходимой документации, подтверждающей проведение соответствующих мероприятий.

2.3.16. Ежемесячно, не позднее 15-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

2.3.17. При входе на Объект в доступном для обозрения месте установить вывеску с указанием своего наименования.

2.3.18. Не сдавать в субаренду имущество Объекта.

### III. Порядок возврата Объекта Арендодателю

3.1. Арендодатель и Арендатор должны приступить к приему - передаче Объекта на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора (его досрочного расторжения).

3.2. Арендатор обязан представить Арендодателю Объект готовым к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора (его досрочного расторжения).

3.3. При передаче Объекта составляется акт приема - передачи (с указанием фактического состояния Объекта), который подписывается Арендодателем и Арендатором. Копия акта направляется Арендодателем в Министерство.

3.4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с даты подписания акта приема - передачи.

3.5. Объект должен быть возвращен в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору, с учетом нормального износа. Также должны быть переданы по акту и все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера.

3.6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

### IV. Платежи и расчеты по Договору

4.1. За передаваемое в аренду недвижимое имущество Рязанской области (Объект) Арендатор вносит арендную плату по расчету и в размерах согласно приложению № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендная плата перечисляется на счет Арендодателя платежными поручениями по следующим реквизитам:

ИНН 6231013826, КПП 623401001

ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО)

расчетный счет 40603810100004000026

БИК 046126708, кор/сч 30101810500000000708

Оплата аренды производится за каждый месяц, не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, до 15 числа копии платежных поручений (с отметкой исполнителя банка) предоставляются Арендодателю.

Налог на добавленную стоимость перечисляется и уплачивается в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Сумма произведенного Арендатором платежа за аренду Объекта, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью погашает прежде всего сумму неустойки (пени), а в оставшейся части - задолженность по арендной плате независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе.

4.3. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем в сторону увеличения в бесспорном и одностороннем порядке, без согласования с Арендатором в случае принятия органами государственной власти Рязанской области нормативных правовых актов, изменяющих или дополняющих действующую методику расчета арендной платы, устанавливающих новую методику расчета арендной платы, новые базовые рыночные ставки аренды за квадратный метр в год и коэффициент социально-экономической значимости, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель извещает Арендатора уведомлением с расчетом арендной платы, предварительно согласованным с Министерством, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре, либо вручением уведомления с расчетом арендной платы Арендатору (его представителю) под роспись.

Момент получения Арендатором уведомления с расчетом арендной платы определяется не позднее десяти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

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

4.4. Пересмотр арендной платы производится со дня вступления в силу изменений или дополнений в действующую методику расчета арендной платы, новой методики расчета арендной платы, принятия новой базовой рыночной ставки аренды за квадратный метр в год, изменения коэффициента социально-экономической значимости.

4.5. В случае изменения Арендатором вида своей деятельности в арендуемом Объекте, состава арендуемого имущества и его технических характеристик, а также в случае увеличения рыночной ставки аренды за квадратный метр в год для Объекта аренды, годовая арендная плата подлежит обязательному пересмотру Сторонами, ее размер определяется в подписанном Сторонами расчете арендной платы, предварительно согласованном с Министерством, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Пересмотр размера годовой арендной платы в данном случае производится с момента соответствующего изменения.

4.6. При неуплате Арендатором арендной платы в десятидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

4.7. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.1 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору с Арендодателем или со специализированными организациями в сроки, определенные упомянутым договором.

4.8. Арендатор возмещает Арендодателю по представленным им расчетам его фактические расходы по налогам на землю и имущество в части арендуемого Объекта.

## V. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий

настоящего Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. По истечении установленных сроков внесения арендной платы (п. 4.1) невнесенная сумма арендной платы считается недоимкой и взыскивается с начислением пени – по 0,5 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки до погашения задолженности.

При этом ответственность Арендатора наступает независимо от его вины.

5.3. В случае нарушения Арендатором установленных настоящим Договором правил пользования Объектом или требований, предусмотренных пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», влекущих за собой искажение архитектурно-художественного облика, как памятника архитектуры, и элементов внутреннего убранства или причинение им вреда (обнаружения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта или его помещений, причинение вреда монументальной (фресковой) живописи), по требованию Арендодателя или регионального органа охраны объектов культурного наследия перестройки, переделки и иные нарушения должны быть немедленно устранены Арендатором за свой счёт и Объект приведён в прежний вид в срок, установленный вышеуказанными требованиями.

5.4. Если Объект, переданный в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемого Объекта, Арендатор возмещает на счет и в порядке, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Рязанской области за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия настоящего Договора.

5.5. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации, Рязанской области.

Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

5.6. В случае, если Арендатор в установленный настоящим Договором срок не возвратил арендуемый Объект или возвратил его несвоевременно, он обязан внести плату за пользование Объектом в размере арендной платы за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.1 настоящего Договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

5.7. Уплата пени, установленных настоящим Договором, не освобождает

Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

## VI. Особые условия

6.1. Особенности Объекта, являющиеся его предметом охраны:

### Описание предмета охраны объекта культурного наследия.

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом министерства культуры и туризма Рязанской области №587 от 10.08.2012г. Паспорт объекта культурного наследия является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Арендатор обязан осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, в порядке, установленном Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

6.3. Арендатор обязан выполнять требования, установленные действующим законодательством в сфере сохранения и использования объектов культурного наследия.

6.3.1. Арендатору запрещается производить работы, изменяющие предмет охраны Объекта либо ухудшающие условия, необходимые для сохранения Объекта, в том числе работы по побелке и покраске стен, покрытых живописью, а также работ по восстановлению, подновлению и ремонту живописи, лепнины и предметов внутреннего убранства, производить пристройки к Объекту и возводить в пределах его территории новые постройки, а также производить перестройки и переделки как внутри, так и снаружи Объекта без специального письменного разрешения регионального органа охраны объектов культурного наследия и соблюдения требований, установленных законодательством об объектах культурного наследия;

## VII. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора

7.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок. Внесение изменений и дополнений в Договор производится по согласованию с Министерством.

7.2. По требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Рязанской области, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого Объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

7.3. По требованию одной из Сторон настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим



законодательством Российской Федерации, Рязанской области, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого Объекта, постановки его на реставрацию или консервацию, а также в случае, указанном в пункте 7.6 настоящего Договора.

7.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

а) при неуплате Арендатором арендной платы в сроки, установленные п. 4.1, в течение двух месяцев;

б) при использовании Объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего Договора;

в) в случае, если Арендатор не использует Объект, что установлено актом соответствующей проверки;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Объекта, инженерно-технических коммуникаций и прилегающей территории либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1, 2.3.2, 2.3.4 - 2.4.12, 2.4.15, 4.1, 4.5 и 6.3 настоящего Договора.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 15 дней с даты отправки Арендодателем заказным письмом уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу Арендатора, указанному в Договоре. Копия данного уведомления также направляется Министерству. Объект подлежит возврату Арендодателю в соответствии с разделом III настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

7.5. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по настоящему Договору обязательства, по окончании срока действия Договора не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение Договора на новый срок.

7.6. В случае, если объект утратит статус объекта культурного наследия или изменится его категория историко-культурного значения, в настоящий договор вносятся соответствующие изменения.

## VIII. Прочие условия

8.1. Стороны в рамках исполнения настоящего Договора обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

8.2. Министерство, как центральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Рязанской области по вопросам управления и распоряжения объектами государственной собственности, имеет право контролировать выполнение Сторонами обязательств по настоящему

Договору.

8.3. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами и Министерством из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Рязанской области в соответствии с его компетенцией.

8.4. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца арендуемого Объекта не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

При этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов сторон.

8.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другим Сторонам о произошедших изменениях.

8.6. Обязательства по оплате арендной платы, эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно - хозяйственных услуг возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема - передачи.

8.7. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части Объекта без согласия Арендодателя. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования с Арендатором.

8.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации, Рязанской области.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

#### Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Наименование Государственное автономное учреждение культуры  
«Рязанский государственный областной театр юного зрителя»

Юридический адрес: 390000, г. Рязань, ул. Соборная, д.16

ИНН 6231013826, КПП 623401001

ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО)

расчетный счет 40603810100004000026, БИК 046126708, кор/сч  
30101810500000000708

тел./адрес электронной почты: 25-42-37? soborkabuh@yandex.ru

Арендатор:

Наименование:

ОГРНИП

Юридический адрес:

расчетный счет

Банк:

БИК

к/с

тел./адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Арендодатель:

Художественный руководитель

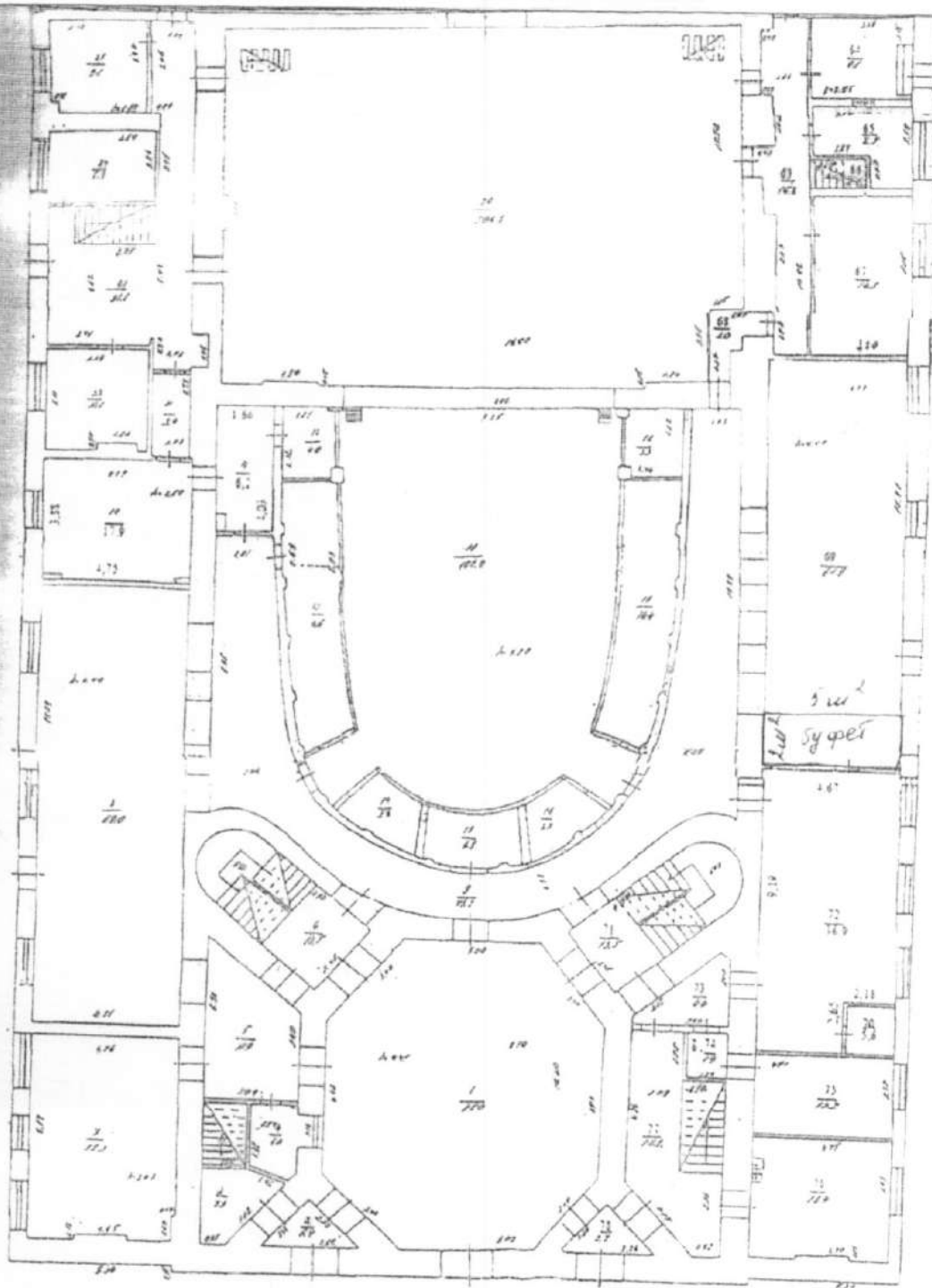
\_\_\_\_\_ М.В. Есенина

М.П.

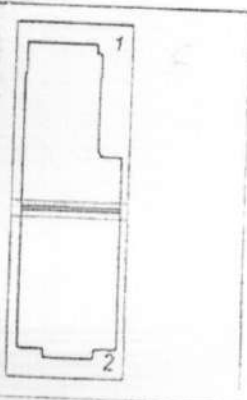
Арендатор:

\_\_\_\_\_

М.П.



План расположения частей план



Кадастровый инженер Усольцева С.П.			
Помещенный план здания по адресу: г.Рязань, ул.Соборная, д.16			Этаж: 1
Вычертил	Усольцева С.П.	Дата, подпись	Лист 2 Листов 2
			М 1:200

Акт приема-передачи  
К договору аренды № от

Г. Рязань

«\_\_\_» 2024г.

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский государственный областной театр юного зрителя», зарегистрированное Межрайонной ИФНС России №2 по г. Рязани за ОГРН 1026201269291, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице художественного руководителя Есениной Марины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ (далее - Стороны), подписали настоящий Акт приема-передачи (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель, в соответствии с условиями договора аренды № от (далее – Договор), передал, а Арендатор принял часть здания – театр (часть помещения №69 на первом этаже согласно техническому плану), кадастровый номер 62:29:0080020:64, общей площадью – 10,0 кв.м., расположенному по адресу: г. Рязань, ул. Соборная, д.16 (далее – Объект), для организации общественного питания (буфет) без реализации алкогольной продукции посетителей и работников ГАУК «Рязанский областной ТЮЗ».

2. Передаваемый Объект находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаково юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:

Художественный руководитель

\_\_\_\_\_ М.В. Есенина

М.П.

Арендатор:

\_\_\_\_\_ М.П.

Паспорт объекта культурного наследия

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

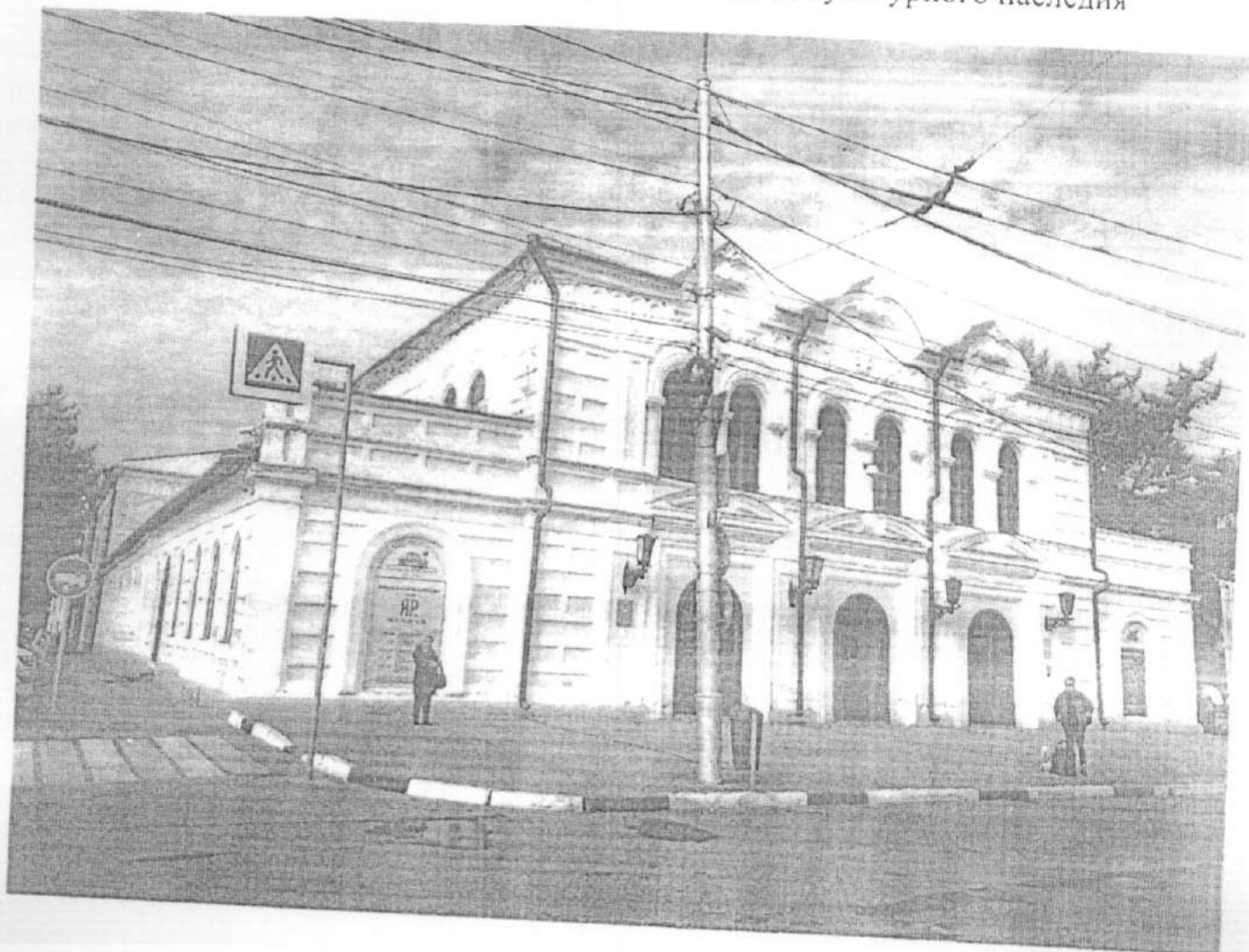
Экземпляр № 1

621410141440005

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



12.10.2018  
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание театра

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

1862-1870 гг.

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

- Решение исполнительного комитета Рязанского областного Совета депутатов трудящихся «Об утверждении списка памятников истории и культуры, подлежащих охране как памятники местного значения» № 250 от 27.08.1971 г.

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

Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, 16

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

Началом границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание театра – 1862-1870 гг.» является точка 1 далее 10.06 м. на юго-восток до точки 2 далее 6.27 м. на северо-восток до точки 3 далее 81.35 м. на юго-восток до точки 4 далее 30.36 м. на юго-запад до точки 5 далее 91.58 м. на северо-запад до точки 6 далее 23.86 м. на северо-восток до точки 1

- Постановление министерства культуры и туризма Рязанской области об утверждении

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание театра - 1862 - 1870 гг.» являются: градостроительная характеристика здания, главным фасадом выходящего на одну из главных площадей города; объемно-пространственная композиция прямоугольного в плане двухэтажного объема здания, имеющего центрально-осевую трехчастную композицию, отмеченную средней частью главного фасада, выделенной из общей композиции повышенным двухэтажным объемом, и развитыми в глубину участка, боковыми, одноэтажными крыльями; вальмовая форма, габариты и высотные отметки по коньку крыши; местоположение, габариты, конфигурация и оформление дверных и оконных проемов здания; одиночные и спаренные, осевое расположение, полукруглая и арочная форма, а также материал и характер заполнения дверных и оконных проемов; композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сложившиеся в конце XIX века, включая междуэтажный карниз по периметру здания, междуэтажный пояс, включающий разорванные сегментные карнизы трёх парадных входов, и ограничивающийся сверху подоконным карнизом; подкарнизный пояс с лепным спиралевидным орнаментом; венчающий, раскрепованный тремя полукружьями, сходящимися в верхней части в два крупных завитка, фигурный карниз, медальоны, акцентирующие тимпаны главного фасада, с изображением лиры в центре и горельефами по бокам (два скульптурных бюста, установленные на постаменты), узкий лепной декор листьев, прорезанный в центре розеткой над рамочным обрамлением парадных входов, ниши с лепным растительным декором подкарнизного пояса главного фасада, лепнина, обрамляющая медальоны в верхней части главного фасада (при разработке проекта реставрации фасадов и проведении ремонтно-реставрационных работ рекомендуется восстановление утраченных элементов), филёнчатые лопатки, прерванные междуэтажным поясом, профилированные архивольты с выраженными импостами спаренных и одиночных оконных проёмов второго этажа главного и боковых фасадов, обработка фасадов, носящая измельченный характер тяги конструкции капитальных фундаментов стен, перекрытий (частично на первом этаже - сводчатые, остальные междуэтажные перекрытия - деревянные балочные перекрытия); материал и техника кладки капитальных стен: красный кирпич; характер обработки фасадной поверхности здания: оштукатуренные поверхности; историческая пространственно-планировочная структура интерьера, сложившаяся в конце XIX века, в основном сохранившая свою первоначальную планировочную структуру, с центрально расположенным зрительным залом, круглым парадным фойе, и боковыми кутуарами, элементы отделки интерьера: сохранившееся первоначальное лепное оформление сводчатого потолка сложного очертания парадного фойе, каннелированные колонны в различном исполнении, каннелированные пилястры, декоративные ограждения из балюсин, соединяющие составные колонны боковых фойе, лепные розетки, тянутые профилированные карнизы. Предмет охраны может быть дополнен в процессе проведения научной реставрации.

- Приказ комитета по культуре и туризма Рязанской области об утверждении предмета охраны № 587 от 10.08.2012 г.

## 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

Зона охраны участка - ул. Революции: на северо-западе - северо-западная красная линия от площади Советской до ул. Ленина, от ул. Ленина до площади Ленина по границам территорий памятников; на востоке - граница участка Советской площади; на юго-востоке - граница территорий памятников; на юго-западе - граница участка площади Ленина.


- Решение Рязанского областного Совета народных депутатов "О проекте зон охраны памятников истории и культуры г. Рязани" № 281/17 от 09.10.1986 г.



Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

И.о. начальника		Василькин Олег Алексеевич
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

14. 07. 2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

## РАСЧЕТ

Арендной платы за недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.

Рязань, ул. Соборная, д.16

Арендатор: \_\_\_\_\_

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значение
1	Общая полезная площадь сдаваемого в аренду Объекта	Кв.м.	10,00
2	Рыночная ставка аренды одного кв.м. в год (без учета НДС)	Руб.	5 300,00
3	Коэффициенты, характеризующие Объект аренды - местоположения - площади - этажа - состояния - типа здания - благоустройства		1,00 1,00 1,00 1,68 1,00 1,00
4	Рыночная ставка аренды одного кв.м. Объекта в год (без учета НДС)	Руб.	8 904,00
5	Коэффициент социально-экономической значимости		0,2
6	Минимальная величина арендной платы за один кв.м. площадей в год	Руб.	400,00
7	Расчетная ставка аренды одного кв.м. Объекта в год (без учета НДС)	Руб.	1 780,80
8	Арендная плата в расчете на год с учетом НДС 20% СПРАВОЧНО: - Арендная плата на год без НДС - НДС	Руб. Руб.	21 369,60 17 808,00 3 561,60
9	Арендная плата в расчете на месяц с учетом НДС 20% СПРАВОЧНО: - Арендная плата на месяц без НДС - НДС	Руб. Руб. Руб.	1 780,80 1 484,00 296,80

## Примечание:

1. Расчет выполнен в соответствии с Законом Рязанской области «О порядке определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской области» от 25.10.2004г. №105-ОЗ и постановлением Правительства Рязанской области «Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственным имуществом Рязанской

области» от 25.02.2005г. №37.

2. В расчете использовано значение коэффициента социально-экономической значимости в соответствии с Законом Рязанской области «О коэффициенте социально-экономической значимости для определения расчетной ставки аренды государственного имущества Рязанской области за квадратный метр в год» от 01.03.2005г. №14-ОЗ.

3. Приложение №4 является неотъемлемой частью договора аренды №... от...

Арендодатель:

Художественный руководитель

\_\_\_\_\_ М.В. Есенина

М.П.

Арендатор:

\_\_\_\_\_ М.П.

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
пользователя объекта культурного наследия регионального значения

«Здание театра – 1862-1870 гг.»

г. Рязань, ул. Соборная, д. 16  
(наименование и местонахождение памятника)

г. Рязань

№ 79

«5» ноября 2014 г.

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский государственный областной театр для детей и молодёжи», в лице художественного руководителя Есениной Марины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Пользователь, выдает настоящее охранное обязательство министерству культуры и туризма Рязанской области в лице заместителя министра Гончаровой Натальи Юрьевны, действующего на основании Приказа от 22.04.2014 г. № 67, именуемому в дальнейшем Госорган

Основание отнесения к числу объектов культурного наследия:  
Решение Рязоблисполкома от 27.08.1971 г. № 250

Основание для заключения охранного обязательства:  
Оперативное управление.  
Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области № 62-МД 863008 от 20.03.2014 г.

Предмет охраны объекта культурного наследия (приказ министерства культуры и туризма Рязанской области № 587 от 10.08.2012 г.):  
градостроительная характеристика здания, главным фасадом выходящего на одну из главных площадей города;  
объемно-пространственная композиция прямоугольного в плане двухэтажного объема здания, имеющего центрально-осевую трехчастную композицию, отмеченную средней частью главного фасада, выделенной из общей композиции повышенным двухэтажным объёмом, и развитыми в глубину участка, боковыми, одноэтажными крыльями; вальмовая форма, габариты и высотные отметки по коньку крыши;  
местоположение, габариты, конфигурация и оформление дверных и оконных проемов здания: одиночные и спаренные, осевое расположение, полукруглая и арочная форма, а также материал и характер заполнения дверных и оконных проемов;  
композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сложившиеся в конце XIX века, включая междуэтажный карниз по периметру здания, междуэтажный пояс, включающий разорванные сегментные сандрики трёх парадных входов, и ограничивающийся сверху подоконным карнизом; подкарнизный пояс с лепным спиралевидным орнаментом; венчающий, раскрепованный тремя полукружьями, сходящимися в верхней части в два крупных завитка, фигурный карниз медальонного типа.

скульптурных бюста, установленные на постаменты), узкий лепной декор листьев, прорезанный в центре розеткой над рамочным обрамлением парадных входов, ниши с лепным растительным декором подкарнизного пояса главного фасада, лепнина, обрамляющая медальоны в верхней части главного фасада (при разработке проекта реставрации фасадов и проведении ремонтно-реставрационных работ рекомендуется восстановление утраченных элементов) филёнчатые лопатки, прерванные междуэтажным поясом, профилированные архивольты с выраженными импостами спаренных и одиночных оконных проёмов второго этажа главного и боковых фасадов, обработка фасадов, носящая измельченный характер тяги.

конструкции капитальных фундаментов стен, перекрытий (частично на первом этаже - сводчатые, остальные междуэтажные перекрытия - деревянные балочные перекрытия);

материал и техника кладки капитальных стен: красный кирпич; характер обработки фасадной поверхности здания: оштукатуренные поверхности;

историческая пространственно-планировочная структура интерьера, сложившаяся в конце XIX века, в основном сохранившая свою первоначальную планировочную структуру, с центрально расположенным зрительным залом, круглым парадным фойе, и боковыми кулуарами;

элементы отделки интерьера; сохранившееся первоначальное лепное оформление сводчатого потолка сложного очертания парадного фойе, каннелированные колонны в различном исполнении, каннелированные пилястры, декоративные ограждения из балясин, соединяющие составные колонны боковых фойе, лепные розетки, тянутые профилированные карнизы.

Предмет охраны может быть дополнен в процессе проведения научной реставрации.

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Пользователь обязуется:

**«Здание театра – 1862 - 1870 гг.»**

(наименование и датировка памятника)

находящегося под охраной государства, в целях его дальнейшего сохранения как памятника истории и культуры использовать исключительно

**в соответствии с уставной деятельностью**

(характер и цели использования)

2. Обеспечить режим содержания объекта культурного наследия, а также проводить реставрационные, ремонтные и иные работы в объемах и сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния и определения плана ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия, благоустройства его территории (далее по тексту – акт осмотра технического состояния), являющимся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства, а также разовыми предписаниями Госоргана.

Примечание: 1) Акт осмотра технического состояния подлежит возобновлению не реже 1 (одного) раза в 5 (пять) лет, а в случаях, когда

значительно изменилось состояние объекта культурного наследия в результате его реставрации или других причин - незамедлительно

3. Содержать объект культурного наследия и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии, а также содержать необходимый для обслуживания объекта культурного наследия персонал.

В случае, если для содержания объекта культурного наследия в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом технического состояния либо актами текущего осмотра, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

4. Не производить никаких пристроек к используемому объекту культурного наследия и переделок памятника как снаружи, так и внутри его.

5. Не использовать объект культурного наследия и его территорию: под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под производства, имеющие оборудование, оказывающие динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от их мощности;

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

6. Получать разрешения Госоргана и иных органов исполнительной власти, предусмотренных законодательством, на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, а также на его территории.

7. Не занимать помещений объекта культурного наследия под жилье как постоянного, так и временного характера, если таковое использование не оговорено настоящим Охранным обязательством.

8. Обеспечивать допуск на территорию и в помещения объекта культурного наследия представителей Госоргана для осуществления государственного контроля за выполнением обязательств по содержанию памятника, его территории, зон охраны, для научного обследования и контроля за исполнением условий настоящего охранного обязательства при предъявлении служебного удостоверения либо документа его заменяющего, предоставлять представителям Госоргана всю необходимую для осуществления указанного контроля документацию.

9. Немедленно извещать Госорган (в том числе посредством телефонограммы или факсограммы) о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб, а также создающем угрозу нанесения ущерба объекту культурного наследия и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения объекта культурного наследия и по приведению его в надлежащее состояние.

10. Обеспечивать доступ гражданам в помещения объекта культурного наследия, для осмотра.

Срок и порядок доступа граждан в помещения объекта культурного наследия, интерьер которых является предметом охраны, определяются Пользователем по согласованию с Госорганом, и указываются на носителе информации, устанавливаемом на объекте культурного наследия.

11. Иметь в используемом объекте культурного наследия противопожарное оборудование, обеспечить соблюдение мер пожарной безопасности.

12. Страховать в установленных законодательством случаях и при наличии соответствующего финансирования объект культурного наследия и связанные с ним произведения искусства.

13. Производить реставрационные, ремонтные и иные работы по сохранению объекта культурного наследия за свой счет и своими материалами в порядке и сроки, установленные актом технического состояния. Обеспечивать указанные работы всей научно-проектной и технической документацией, а именно: обмерами, проектами и научными исследованиями объекта культурного наследия. Вся документация и материалы по исследованию и фотофиксации объекта культурного наследия передаются Пользователем - Госоргану в 10-дневный срок после их утверждения, в 1 экз., безвозмездно.

Работы по реставрации объекта культурного наследия выполнять силами лиц, имеющих лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

В течение 3 (трех) дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

14. Незамедлительно проинформировать Госорган в случае обнаружения в процессе проведения работ объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

15. Обеспечивать охрану объекта культурного наследия, с целью пресечения действий третьих лиц, причиняющих или создающих угрозу причинения ущерба объекту культурного наследия, или его территории.

16. Производить установку носителей информации на объекте культурного наследия, а также решеток, козырьков, ограждений исключительно с разрешения либо решения (в отношении информационных надписей и обозначений) Госоргана.

Эскизный проект (образец) носителя информации, решетки, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

17. В случае обнаружения Госорганом самовольных пристроек, переделок, искажающих первоначальный вид объекта культурного наследия, таковые должны быть устранены, демонтированы за счет Пользователя в срок, определяемый предписанием Госоргана.

18. Если использование объекта культурного наследия создает угрозу для сохранности монументальной живописи и других произведений искусства, имеющихся в нем, Госорган вправе предложить Пользователю, а последний обязан в целях сохранения этих ценностей изменить характер использования объекта культурного наследия.

19. Без согласия Госоргана:

19.1. не заменять исторический материал, из которого изготовлены, конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения объекта культурного наследия;

19.2. не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, согласованных Госорганом;

19.3. не изменять целевое назначение объекта культурного наследия;

19.4. не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

20. Охранное обязательство может содержать и другие мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством.

21. Пользователь несет ответственность за нарушение требований сохранения объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством.

22. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Пользователя на объект культурного наследия или исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Охранное обязательство составляется в 2-х экземплярах: (один экземпляр для Госоргана, один для Пользователя).

**Приложение:**

1. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 18 июня 2014 г. № 133 на 7 листах.

**Пользователь:**

Государственное автономное учреждение культуры «Рязанский государственный областной театр для детей и молодёжи»  
390000, г. Рязань, ул. Соборная, д. 16

**Госорган:**

Министерство культуры и туризма Рязанской области  
390000, г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 22

Подписи:

От Госоргана

Заместитель министра культуры и туризма Рязанской области

  
М.п.

Н.Ю. Гончарова

От Пользователя

Художественный руководитель  
ГАУК «Рязанский государственный  
областной театр для детей и  
молодёжи»



И.В. Есенина