

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____ нежилых помещений

г. Москва

«___» _____ 2026 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В.В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ РАН), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с согласия Минобрнауки России от _____ № _____, на основании решения ТУ Росимущества в городе Москве от _____ № _____ и протокола _____ от «___» _____ 2026 г. № _____ (извещение № _____), с одной стороны, и

_____, именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 51,5 кв. м (комн. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 помещения II на 1 этаже) (далее - «Имущество»), расположенные в нежилом здании общей площадью 2319,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001018:1827, РНФИ П12880003191, по адресу: г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Хамовники, б-р Гоголевский, дом 2, в целях использования под торговые помещения.

1.2. Имущество находится в собственности Российской Федерации и закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления. Имущество является частью объекта культурного наследия федерального значения «Здание Московской 1-й мужской гимназии - дом усадьбы Волконских, А.И. Ушаковой, Е.М. Ермоловой, архитекторы А.Г. Григорьев, Н.И. Козловский» (ЕГРОКН 772210427150015). В связи с этим Стороны обязаны соблюдать требования законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия, а также требования охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

1.3. Сведения об Имуществе, содержащиеся в настоящем Договоре, поэтажном плане и экспликации, являются достаточными для его индивидуализации и использования в соответствии с назначением, установленным пунктом 1.1 настоящего Договора. Цель использования Имущества должна соответствовать цели передачи Имущества в аренду, указанной в согласии Минобрнауки России от 05.08.2026 № МН-21/1993-ЕГ, Решении ТУ Росимущества в городе Москве от 28.07.2026 № 77-09/22986.

1.4. Передача Имущества Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи объекта недвижимости (помещения) по форме Приложения № 2 к настоящему Договору. В Акте указывается техническое состояние Имущества на момент его передачи, а при наличии -

выявленные недостатки, показания приборов учета, количество переданных комплектов ключей и иные существенные сведения.

1.5. На момент подписания настоящего Договора Имущество не отчуждено, не передано во временное владение и пользование третьим лицам, не передано в доверительное управление, не заложено, в споре и под арестом не состоит, правами третьих лиц не обременено, за исключением ограничений, связанных со статусом объекта культурного наследия и прямо указанных в настоящем Договоре и документации об аукционе.

1.6. Передача Имущества во временное владение и пользование не влечет перехода к Арендатору права собственности на него и не является основанием для выкупа Имущества Арендатором.

1.7. Условия совершения сделки, установленные Минобрнауки России при согласовании передачи Имущества в аренду, являются обязательными для Сторон и подлежат соблюдению в течение всего срока аренды.

2. Срок аренды и государственная регистрация Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок 5 (пять) лет, а именно с «__» _____ 2026 г. по «__» _____ 2031 г. включительно. Срок аренды Имущества исчисляется с даты передачи Имущества Арендатору по Акту приема-передачи.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным между Сторонами с момента его подписания и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.3. Арендодатель в течение одного месяца со дня подписания настоящего Договора представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, необходимые документы для государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор. Арендатор обязан своевременно предоставить документы и совершить иные необходимые действия, требуемые для государственной регистрации Договора.

2.4. Настоящий Договор прекращает действие по истечении срока аренды. Возобновление Договора на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также его автоматическое продление на тот же или иной срок не допускаются. После истечения срока аренды Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды Имущества на новый срок.

2.5. Истечение срока аренды не освобождает Стороны от исполнения обязательств, возникших в период действия настоящего Договора и не исполненных к моменту его прекращения, а также от ответственности за нарушения настоящего Договора.

3. Страхование Имущества и гражданской ответственности

3.1. Арендатор в месячный срок со дня подписания настоящего Договора обязан застраховать на весь срок аренды имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (страхование гражданской ответственности), а также имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, в пользу Арендодателя (страхование имущества).

3.2. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после завершения процедуры страхования представить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии страховых полисов (договоров страхования) и документов, подтверждающих уплату страховой премии.

3.3. Арендатор обязан представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении путем направления уведомления заказным письмом либо иным способом, предусмотренным разделом 11 настоящего Договора, в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

3.4. Страховая премия по договорам страхования уплачивается Арендатором за счет собственных средств.

3.5. В случае прекращения действия договора страхования до окончания срока аренды Арендатор обязан обеспечить непрерывность страхового покрытия и заключить новый договор страхования до прекращения предыдущего договора.

3.6. При наступлении страхового случая Арендатор обязан в течение 2 (двух) рабочих дней со дня, когда ему стало известно о страховом случае, уведомить Арендодателя и страховщика, принять разумные и доступные меры для предотвращения дальнейшего ущерба и обеспечить возможность осмотра поврежденного Имущества страховщиком и Арендодателем.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Требовать своевременного и надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору, включая внесение арендной платы, возмещение расходов и поддержание обеспечительного платежа.

4.1.2. Контролировать использование и состояние Имущества, а также соблюдение Арендатором требований настоящего Договора, законодательства Российской Федерации и условий согласования сделки.

4.1.3. Требовать возмещения убытков и ущерба, причиненных Имуществу вследствие действий (бездействия) Арендатора, его работников, посетителей, контрагентов и иных лиц, допущенных Арендатором в Имущество.

4.1.4. Использовать обеспечительный платеж в порядке и случаях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

4.1.5. Требовать расторжения Договора либо отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Использовать Имущество на условиях настоящего Договора и в соответствии с установленным целевым назначением.

4.2.2. Требовать от Арендодателя исполнения обязанностей по передаче Имущества и устранению недостатков Имущества в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2.3. Отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с соблюдением условий пункта 8.2 настоящего Договора.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора передать Арендатору Имущество по Акту приема-передачи, содержащему сведения о его техническом состоянии.

4.3.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендатором отдельное соглашение (договор) о возмещении расходов, связанных с содержанием Имущества (коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов), на срок аренды.

4.3.3. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по расходам, связанным с содержанием Имущества, с последующим предъявлением Арендатору к возмещению соответствующих сумм в порядке, установленном настоящим Договором и отдельным соглашением.

4.3.4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора и нанесших ущерб Имуществу, оказывать Арендатору необходимое содействие в устранении последствий таких обстоятельств.

4.3.5. Производить капитальный ремонт Имущества в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, за исключением ремонта, необходимость которого возникла вследствие обстоятельств, за которые отвечает Арендатор. Арендатор обязан не препятствовать проведению капитального ремонта. Порядок использования Имущества в период капитального ремонта при необходимости определяется дополнительным соглашением Сторон.

4.3.6. Выполнять действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в порядке и срок, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора принять Имущество по Акту приема-передачи. Необоснованный отказ от принятия Имущества либо уклонение от подписания Акта влечет последствия, предусмотренные пунктом 7.8 настоящего Договора.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем отдельное соглашение (договор) о возмещении всех расходов, связанных с содержанием Имущества (коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов). Стоимость возмещения определяется по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - пропорционально площади Имущества по отношению к площади помещений Арендодателя, к которым относятся соответствующие расходы, и подтверждается счетами, актами и иными документами соответствующих организаций. В состав возмещаемых расходов не включаются налог на имущество организаций, земельный налог, а также расходы на оплату труда административно-управленческого, вспомогательного и технического персонала Арендодателя, деятельность которого напрямую не связана с эксплуатацией Имущества.

4.4.3. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целью, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, требованиями законодательства Российской Федерации, санитарными нормами, правилами пожарной безопасности и требованиями законодательства об объектах культурного наследия.

4.4.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, возмещать расходы, связанные с содержанием Имущества, и исполнять иные денежные обязательства по настоящему Договору.

4.4.5. За свой счет своевременно производить текущий ремонт Имущества, содержать его в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

4.4.6. В течение 24 часов с момента, когда ему стало известно о повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или способном нанести ущерб Имуществу, уведомить Арендодателя, ТУ Росимущества в городе Москве и Минобрнауки России и безотлагательно принять меры по предотвращению дальнейшего ущерба.

4.4.7. Обеспечивать сохранность Имущества, инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в Имуществе.

4.4.8. Обеспечивать соблюдение в Имуществе требований пожарного, санитарно-эпидемиологического и иных обязательных требований, относящихся к осуществляемой Арендатором деятельности.

4.4.9. Не производить переустройство и (или) перепланировку Имущества, реконструкцию, капитальный ремонт, а также неотделимые улучшения без предварительного письменного согласия Арендодателя, Минобрнауки России и ТУ Росимущества в городе Москве.

4.4.10. Не передавать Имущество в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), не совершать иных действий, влекущих обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, не передавать право аренды в залог, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем). В соответствии с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах Договора, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.4.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имущества представителей Арендодателя, Минобрнауки России и ТУ Росимущества в городе Москве для проведения проверок порядка использования и сохранности Имущества, соблюдения условий настоящего Договора, а также предоставлять относящиеся к предмету проверки документы.

4.4.12. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества в период с даты его передачи по Акту приема-передачи до даты возврата Арендодателю, а также возмещать Арендодателю убытки, в том числе стоимость ремонтно-восстановительных работ, в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.13. Обеспечивать страхование Имущества и гражданской ответственности в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.4.14. Поддерживать обеспечительный платеж в размере и порядке, предусмотренных пунктами 6.6–6.12 настоящего Договора.

4.4.15. По окончании срока аренды либо при досрочном прекращении настоящего Договора возвратить Имущество Арендодателю в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.4.16. В целях обеспечения прозрачности финансово-экономической деятельности и исключения конфликта интересов по требованию Арендодателя актуализировать сведения об учредителях (участниках, собственниках), включая сведения о конечных бенефициарах (выгодоприобретателях), если такие сведения применимы к Арендатору.

4.4.17. Не использовать адрес Имущества в качестве адреса юридического лица без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае предоставления такого согласия Арендатор - юридическое лицо обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора обеспечить внесение в ЕГРЮЛ сведений об ином адресе юридического лица.

5. Порядок возврата Имущества Арендодателю

5.1. В день окончания срока аренды либо в дату досрочного прекращения настоящего Договора Арендатор обязан освободить Имущество от принадлежащего ему имущества и имущества третьих лиц, передать Арендодателю все комплекты ключей и возвратить Имущество по Акту приема-передачи (возврата) в состоянии не хуже, чем на дату его получения, с учетом нормального износа.

5.2. До возврата Имущества Стороны проводят сверку своевременности и полноты внесения арендной платы, расходов, связанных с содержанием Имущества, неустоек и иных денежных обязательств Арендатора. Результаты сверки оформляются актом сверки либо отражаются в Акте возврата.

5.3. Акт приема-передачи (возврата) должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент возврата, выявленных повреждениях и недостатках, показаниях приборов учета, количестве возвращенных комплектов ключей и иных обстоятельствах, имеющих значение для окончательных расчетов Сторон.

5.4. Если Арендатор, надлежащим образом уведомленный о дате и времени осмотра и возврата Имущества, не явился либо уклоняется от подписания Акта при фактическом освобождении Имущества, Арендодатель вправе составить односторонний акт с фото- и (или) видеофиксацией состояния Имущества. Такой акт является доказательством состояния Имущества и обстоятельств его возврата. При фактическом освобождении Имущества датой возврата считается дата, указанная в одностороннем акте.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. Размер арендной платы составляет _____ (_____) рублей ____ копеек в месяц с учетом НДС. Арендная плата не включает коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы. Подробный расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

6.2. Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты передачи Имущества по Акту приема-передачи и прекращается с даты возврата Имущества Арендодателю. За неполный календарный месяц арендная плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней фактического пользования Имуществом в соответствующем месяце.

6.3. Оплата производится ежемесячно. Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи за период с даты передачи Имущества до окончания соответствующего календарного месяца. В дальнейшем арендная плата вносится не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца на счет Арендодателя. Расходы на коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги возмещаются отдельно в порядке и сроки, установленные отдельным соглашением.

6.4. Размер арендной платы ежегодно изменяется Арендодателем в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, начиная с начала года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор. Размер арендной платы также может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ее рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, но не чаще одного раза в год. Размер арендной платы не может быть изменен в сторону уменьшения.

6.5. Об изменении размера арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме одним из способов, предусмотренных разделом 11 настоящего Договора.

Новый размер арендной платы обязателен для Арендатора с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты, с которой соответствующее изменение допускается законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.6. Исполнение денежных обязательств Арендатора по настоящему Договору обеспечивается обеспечительным платежом в соответствии со статьей 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Первоначальный размер обеспечительного платежа равен размеру задатка, установленному Извещением о проведении аукциона, и составляет 455 547, 63 руб. (Четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок семь рублей 63 копейки).

6.7. Задаток, внесенный лицом, с которым заключается настоящий Договор, для участия в аукционе, засчитывается в полном объеме в счет первоначального внесения обеспечительного платежа.

6.8. Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по внесению арендной платы, возмещению расходов, связанных с содержанием Имущества, уплате неустоек (пеней и штрафов), возмещению убытков, расходов на ремонт и восстановление поврежденного Имущества, а также иных денежных обязательств Арендатора, возникших из настоящего Договора.

6.9. При возникновении у Арендатора задолженности или иного обеспеченного обязательства Арендодатель вправе зачесть полностью или частично сумму обеспечительного платежа в счет исполнения соответствующего обязательства, уведомив об этом Арендатора. Использование обеспечительного платежа не лишает Арендодателя права требовать исполнения обязательства в части, не покрытой обеспечительным платежом.

6.10. В случае использования обеспечительного платежа полностью или частично Арендатор обязан восстановить его до установленного настоящим Договором размера в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Арендодателя.

6.11. Обеспечительный платеж не является авансовым платежом по арендной плате и не может быть засчитан Арендатором в счет арендной платы за последний или иной месяц аренды без письменного согласия Арендодателя. Проценты на сумму обеспечительного платежа Арендатору не начисляются и не выплачиваются.

6.12. После прекращения настоящего Договора, возврата Имущества Арендодателю и полного исполнения Арендатором всех денежных обязательств неиспользованный остаток обеспечительного платежа возвращается Арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней. При наличии задолженности Арендодатель вправе произвести зачет соответствующей суммы и возратить Арендатору оставшийся остаток с указанием оснований произведенного зачета.

6.13. Доходы, связанные с возмещением вследствие утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, зачисляются на счет Арендодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае просрочки исполнения Арендатором денежного обязательства по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на соответствующий день просрочки, от суммы просроченного платежа за каждый

календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем оплаты, по день фактического исполнения обязательства включительно. Дополнительно за весь период просрочки Арендатор также выплачивает проценты на сумму просроченного платежа в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в соответствующие периоды.

7.3. За нарушение Арендатором требований пунктов 4.4.3, 4.4.9 или 4.4.10 настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере трехкратной месячной арендной платы без учета НДС, действующей на дату нарушения, за каждый установленный факт нарушения.

7.4. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения обязательства в натуре, устранения нарушения и возмещения убытков в части, не покрытой неустойкой.

7.5. Арендодатель отвечает за недостатки Имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, в случаях и пределах, предусмотренных статьей 612 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендодатель не отвечает за недостатки, которые были оговорены при заключении Договора, заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре или передаче Имущества.

7.6. Если страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор, Арендатор обязан возместить непокрытую часть ущерба в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования и подтверждающих документов.

7.7. Если наступление страхового случая произошло по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор, а страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан за счет собственных средств произвести ремонт и восстановить Имущество либо возместить Арендодателю соответствующие документально подтвержденные расходы.

7.8. В случае необоснованного отказа Арендатора от принятия Имущества либо уклонения от подписания Акта приема-передачи в срок, установленный пунктом 4.4.1 настоящего Договора, Арендодатель вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. В указанном случае Арендатор обязан уплатить штраф в размере обеспечительного платежа, установленного пунктом 6.6 настоящего Договора. Внесенный (зачтенный) обеспечительный платеж засчитывается в счет уплаты указанного штрафа и в соответствующей части возврату Арендатору не подлежит.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон в случаях и пределах, допускаемых законодательством Российской Федерации, условиями аукциона и настоящим Договором. Если для соответствующего изменения требуется согласование Минобрнауки России и (или) Росимущества либо государственная регистрация, такое изменение применяется после получения необходимого согласования и (или) государственной регистрации в предусмотренных законодательством случаях.

8.2. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке без указания причин, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты прекращения Договора. При несоблюдении указанного срока предупреждения Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере трехкратной месячной арендной платы без учета НДС, действующей на дату прекращения Договора. Уплата

штрафа не освобождает Арендатора от обязанности оплачивать пользование Имуществом до даты его фактического возврата.

8.3. Арендодатель вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, в частности, в следующих случаях:

8.3.1. При наличии просрочки внесения арендной платы либо платежей по соглашению о возмещении расходов более чем на 30 (тридцать) календарных дней с установленной даты оплаты.

8.3.2. При использовании Имущества не в соответствии с целевым назначением, установленным пунктом 1.1 настоящего Договора.

8.3.3. При совершении без необходимых согласований действий, указанных в пункте 4.4.9 настоящего Договора.

8.3.4. При нарушении запретов, установленных пунктом 4.4.10 настоящего Договора.

8.3.5. При неисполнении обязанности по страхованию Имущества и гражданской ответственности либо при отсутствии непрерывного страхового покрытия более 10 (десяти) рабочих дней.

8.3.6. При невозстановлении обеспечительного платежа в сроки, предусмотренные пунктом 6.10 настоящего Договора.

8.3.7. При необоснованном отказе Арендатора от принятия Имущества либо уклонении от подписания Акта приема-передачи.

8.3.8. Если в отношении Имущества в установленном порядке принято решение о его сносе, изъятии либо использовании для федеральных нужд, исключающем дальнейшее исполнение настоящего Договора.

8.4. Односторонний отказ осуществляется путем направления другой Стороне письменного уведомления. Договор считается прекращенным с даты получения уведомления другой Стороной, если в уведомлении не указана более поздняя дата, с учетом обязательного срока предварительного уведомления, установленного пунктом 8.2 настоящего Договора.

8.5. Прекращение или расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате, возмещаемым расходам, неустойкам, убыткам и иным денежным обязательствам, возникшим до момента прекращения Договора, а также возвратить Имущество.

8.6. Настоящий Договор прекращается в случае ликвидации Арендатора - юридического лица с момента завершения ликвидации, если законодательством Российской Федерации не предусмотрены иные последствия.

8.7. Арендодатель уведомляет Минобрнауки России и ТУ Росимущества в городе Москве о досрочном прекращении Договора в срок и порядке, установленные законодательством Российской Федерации и условиями согласования сделки.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны стремятся урегулировать путем переговоров и направления письменной претензии. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации.

9.2. При недостижении соглашения спор подлежит рассмотрению в компетентном суде по месту нахождения Арендодателя с соблюдением правил подведомственности и подсудности,

установленных процессуальным законодательством Российской Федерации. Если спор подведомствен арбитражным судам, он рассматривается Арбитражным судом города Москвы.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы).

10.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана без неоправданной задержки уведомить другую Сторону о возникновении и прекращении таких обстоятельств и, по требованию другой Стороны, представить имеющиеся подтверждающие документы.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (трех) месяцев подряд и препятствуют использованию Имущества по назначению, каждая из Сторон вправе инициировать расторжение Договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Прочие условия

11.1. Условия настоящего Договора, определенные документацией об аукционе и результатами аукциона, не могут быть изменены после заключения Договора иначе как в случаях, допускаемых законодательством Российской Федерации, документацией об аукционе и настоящим Договором.

11.2. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе с согласия Арендодателя, после прекращения Договора возмещению не подлежит, если иное прямо не согласовано Сторонами с соблюдением необходимых согласований собственника федерального имущества.

11.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и (или) права оперативного управления на Имущество к другому лицу сами по себе не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.4. Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить другой Стороне об изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, контактных данных или иных сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

11.5. Юридически значимые сообщения по настоящему Договору могут направляться: заказным письмом с уведомлением о вручении; курьером под расписку; посредством системы электронного документооборота (ЭДО); по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон. Сообщение через ЭДО считается полученным в дату, зафиксированную системой ЭДО. Сообщение по электронной почте считается полученным на следующий рабочий день после отправления, если отправителю не поступило автоматическое уведомление о невозможности доставки. В остальных случаях момент доставки определяется в соответствии со статьей 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.6. Надлежащими адресами для направления юридически значимых сообщений являются адреса, указанные в разделе 12 настоящего Договора, до получения от соответствующей Стороны уведомления об их изменении.

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

11.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Для целей государственной регистрации Договор может быть представлен в форме и количестве экземпляров, предусмотренных законодательством и требованиями органа регистрации.

11.9. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение № 1 - Расчет арендной платы;

Приложение № 2 - Форма Акта приема-передачи объекта недвижимости (помещения).

Приложение № 3 - Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего настоящий договор со стороны Арендодателя;

Приложение № 4 - Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего настоящий договор со стороны Арендатора.

Приложение № 5 - Охранное обязательство объекта культурного значения (утверждено приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 29 ноября 2024 г. № 492).

Приложение № 6 - Паспорт объекта культурного наследия от 08.06.2024.

Приложение № 7 - Письмо Минобрнауки России «О даче согласия на совершение сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества» от 05.08.2026 № МН-21/993-ЕГ.

Приложение № 8 - Решение Территориального управления Росимущества в городе Москве от 28.07.2026 № 77-09/22986.

Приложение № 9 - поэтажный план и экспликация.

12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В.В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ РАН)

ИНН 7704032107, КПП 770401001

ОГРН 1037739466071

Юридический адрес: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 2/18/1, стр. 1, 3

Почтовый адрес: 119019, г. Москва, ул. Волхонка, д. 18/2

л/с 20736Ч18650 в УФК по г. Москве

Казначейский счет: 03214643000000017300

Единый казначейский счет:
40102810545370000003

Банк: ОКЦ № 1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК ПО Г. МОСКВЕ, г. Москва

БИК 004525988

ОКТМО 45383000

Тел.: 8 (495) 695-26-60

E-mail: _____

Арендатор:

Наименование / Ф.И.О.: _____

ИНН: _____

КПП (при наличии): _____

ОГРН / ОГРНИП (при наличии): _____

Адрес: _____

Почтовый адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Начальный (минимальный) размер арендной платы определен на основании Отчета об оценке от _____ № _____. Итоговый размер арендной платы определяется по результатам электронного аукциона и указывается в настоящем Расчете при заключении Договора.

Объект аренды	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м в год без НДС, руб.	Арендная плата в месяц без НДС, руб.	НДС, 22%*	Арендная плата в месяц с НДС, руб.	Арендная плата в год без НДС, руб.	Арендная плата в год с НДС, руб.
нежилые помещения общей площадью 51,5 кв. м (комн. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 помещения П на 1 этаже), расположенные в нежилом здании общей площадью 2319,2 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001018:1827, РНФИ П12880003191, по адресу: г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Хамовники, б-р Гоголевский, дом 2, в целях использования под торговые помещения	51,5	_____	_____	_____	_____	_____	_____

* Ставка НДС указана по состоянию на дату подготовки проекта Договора. НДС начисляется по ставке, установленной законодательством Российской Федерации на соответствующий расчетный период.

Размер арендной платы в месяц без НДС определяется исходя из размера годовой арендной платы, установленного по результатам аукциона, путем деления на 12 месяцев. За неполный календарный месяц арендная плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней фактического пользования Имуществом.

От Арендодателя:

ИРЯ РАН

_____/_____/

М.П.

От Арендатора:

_____/_____/

М.П.

АКТ
приема-передачи объекта недвижимости (помещений)

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В. В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ РАН), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора аренды № _____ от «__» _____ 20__ г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью _____ кв. м (комнаты _____) в нежилом здании с кадастровым номером _____, РНФИ _____, по адресу: _____, в целях использования под торговые помещения.

2. Техническое состояние Имущества на дату передачи:

_____.

3. Выявленные недостатки, повреждения и иные замечания (при отсутствии указать «не выявлены»):

_____.

4. Показания приборов учета на дату передачи (при наличии):

_____.

5. Арендатору передано _____ комплект(а/ов) ключей. Иное переданное оборудование/документация:

_____.

6. Фото- и (или) видеофиксация состояния Имущества: проведена / не проводилась. При проведении материалы фиксации хранятся у _____ и могут использоваться Сторонами для подтверждения состояния Имущества на дату передачи.

7. С даты подписания настоящего Акта Имущество считается переданным Арендатору, и с этой даты у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы и возмещению расходов, связанных с содержанием Имущества, в соответствии с Договором.

8. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды и составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПЕРЕДАЛ:

От Арендодателя
ИРЯ РАН

_____/_____/_____
М.П.

ПРИНЯЛ:

От Арендатора

_____/_____/_____
М.П.