



ДОГОВОР № 21-2025 (2025-2028)
аренды федерального недвижимого имущества,
составляющего государственную казну Российской Федерации

г. Самара

« 12 » ноября 2025 г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее — Территориальное управление), в лице заместителя руководителя Степановой Елены Анатольевны, действующей на основании приказа Территориального управления от 25.04.2025 № 63-43, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Открытое акционерное общество «Волжское нефтеналивное пароходство «Волготанкер» (ИНН 6317019185, ОГРН 1026301414941), в лице конкурсного управляющего Комякова Владимира Юрьевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2021 года по Делу А40-31270/07-36-79Б, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области от 28.10.2025 №63-381-р, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду *административное здание (Здание управления)*, расположенное по адресу: *Самарская область, г. Самара, Самарский р-н, ул. Максима Горького, д.105*, с кадастровым номером 63:01:0818001:543, площадью 2 014,5 кв.м, для использования под нежилое, административное здание (здание управления) (далее - Объект).

Объект является объектом культурного наследия (запись регистрации в ЕГРН № 63:01:0818001:543-63/001/2018-1 от 21.08.2018). Приказ № 26 от 28.02.2017 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Здание управления Средневожского речного пароходства, 1936-1937 гг.. арх. Ушаков А.А.», расположенного по адресу: г.Самара, ул. Горького, 105», является неотъемлемой частью настоящего договора аренды.

1.2. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору без конкурса или аукциона на основании части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.3. Объект фактически передан Арендатору по договору аренды недвижимого имущества от 28.12.2020 №3/2020, зарегистрированному в ЕГРН за № 63:01:0818001:543-63/468/2021-5 от 28.05.2021.

1.4. Сведения об Объекте, передаваемом в аренду, предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Передача в аренду Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

2.1. Договор действует с 18.04.2025 года по 17.04.2028 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.

3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.1.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

3.1.3. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.4, 3.3.15 Договора, и порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.1.4. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект, указанный в п. 1.1 Договора, по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из Сторон и электронный вариант для федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.3. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных Договором или уведомлением Арендодателя.

3.3.4. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.3.5. Выполнять требования, предусмотренные приказом № 26 от 28.02.2017 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Здание управления Средневожского речного пароходства, 1936-1937 гг.. арх. Ушаков А.А.», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Горького, 105», являющимся неотъемлемой частью настоящего договора аренды.

3.3.6. При содержании и использовании Объекта в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны Объекта выполнять требования, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон), а именно:

- 1) осуществлять расходы на содержание Объекта и поддержание его в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном).
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны Объекта либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности Объекта;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объем планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер Объекта;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика Объекта;
- 5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона требования к осуществлению деятельности в границах земельных участков, на которых расположен Объект;
- 6) не использовать Объект (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо пред назначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
 - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
 - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
 - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- 7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Имуществу, земельному участку в границах территории объектов культурного наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 8) не допускать ухудшения состояния территории Объекта, поддерживать территорию Объекта в благоустроенном состоянии.

3.3.7. Обеспечивать требования к сохранению Объекта, указанные в охранном обязательстве, за исключением реставрации Объекта.

Состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия Самарской области, с учетом мнения Арендодателя на основании составленного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия Самарской области акта технического состояния Объекта.

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

3.3.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Объекта и его помещений.

3.3.10. Сдавать помещения Объекта в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.11. В случаях, установленных пунктом 3.3.10. Договора:

1) обеспечить соблюдение требований, предусмотренных условиями Договора, по содержанию и сохранению помещений Объекта, в том числе санитарных норм и правил пожарной безопасности

2) направлять Арендодателю подлинные экземпляры договоров, а также дополнительных соглашений к ним, в течение пяти дней с момента их вступления в силу.

3) в случае сдачи объекта в аренду третьим лицам Арендатор обязан письменно известить об этом соответствующий орган охраны объектов культурного наследия Самарской области и обеспечить соблюдение указанными лицами условий охранного обязательства, в том числе путем включения в договоры, предусматривающие переход права пользования объектом, требований о соблюдении условий охранного обязательства.

4) Арендатор не освобождается от ответственности за выполнение установленных в соответствии с настоящим Договором требований в отношении Объекта.

3.3.12. Не передавать право аренды Объектом в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.

3.3.13. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Объекта с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя».

3.3.14. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.15. В месячный срок со дня заключения договора аренды застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора аренды (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения объекта недвижимости, в пользу арендодателя на весь срок действия договора аренды (страхование имущества).

3.3.16. Предоставить арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня из заключения, изменения и (или) расторжения.

3.3.17. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.3.18. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.4. Договора.

3.3.19. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.3.20. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в течение месяца с момента его подписания.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, в течение срока аренды, установленного Договором.

4. Порядок возврата Объекта Арендодателю

4.1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с пунктами 3.1.4, 3.3.14 Договора, Арендатор обязан:

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

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем,

4.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю не позднее дня окончания срока аренды.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. В соответствии с отчетом об оценке от 14.08.2025 №10Ц/2025-63/6060, выполненному ООО «Центр независимой экспертизы собственности» сумма ежемесячной арендной платы, без учета налога на добавленную стоимость, за право аренды Объекта составляет *836 017 (восемьсот тридцать шесть тысяч семнадцать) рублей 50 копеек в месяц*, что составляет *10 032 210 (десять миллионов тридцать две тысячи двести десять) рублей в год*.

5.2. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления на счет:
ОТДЕЛЕНИЕ САМАРА БАНКА РОССИИ/УФК по Самарской области г. Самара, ОГРН 1106315004003, ИНН 6315856460, КПП 631501001, ОКТМО 36701000. Счёт банка получателя: № 40102810545370000036 (номер единого казначейского счёта), БИК 013601205, Счёт получателя средств: 03100643000000014200, л/с 04421A56226, КБК 167 1 11 05071 01 6000 120 (арендная плата), КБК 16711607090019000140 (пени, штрафы). За каждый месяц вперед с оплатой до 10-го числа каждого месяца. Арендатор самостоятельно рассчитывает налог на добавленную стоимость и перечисляет в установленном порядке отдельным платежным поручением в отделение федерального казначейства по месту регистрации Арендатора в соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

5.3. Арендная плата начисляется с «18» апреля 2025 года.

5.4. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором по реквизитам, указанным в п. 5.2 Договора.

5.5. Размер арендной платы ежегодно подлежит индексации путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год.

Суммы, перечисленные Арендатором Арендодателю по договору аренды недвижимого имущества от 28.12.2020 №3/2020, зарегистрированному в ЕГРН за № 63:01:0818001:543-63/468/2021-5 от 28.05.2021, до момента заключения настоящего Договора за пользование Объектом засчитываются в счет арендной платы по настоящему Договору.

6. Ответственность Арендодателя и Арендатора

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент просрочки платежа, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

В этом случае, суммы, впоследствии перечисляемые в федеральный бюджет по реквизитам, указанным в п. 5.2 настоящего Договора, независимо от указания назначения платежа в платежном поручении, используются для погашения пени и лишь в оставшейся части - суммы основного долга.

6.3. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

7.1. Изменение условий договора, его расторжение допускаются по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях:

7.2.1. При использовании Объекта аренды в целом или его части не по назначению в соответствии с п. 1.1. договора аренды.

7.2.2. Если Арендатор существенно ухудшает техническое состояние Объекта.

7.2.3. Если Арендатор более двух раз подряд не вносил арендную плату, независимо от ее последующего внесения.

7.2.4. Если Арендатор пользуется Объектом с существенным нарушением условий договора или назначения объекта аренды либо с неоднократными нарушениями.

7.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора, в случае:

7.3.1. Необходимости предоставления Объекта для государственных нужд.

7.3.2. Несоблюдения Арендатором установленных законодательством Российской Федерации требований к безопасности эксплуатации федерального имущества,

7.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а также при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.12.

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

8. Порядок разрешений споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путём переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

9.2. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения договора.

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

9.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.5. Положения п. 2 ст. 621 ГК РФ не применяются к отношениям Сторон по настоящему Договору.

9.6. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению о том, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, а именно с **18.04.2025** года.

9.7. Объект недвижимости – Административное здание (Здание управления) обременен: аренда (запись о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости за № 63:01:0818001:543-63/468/2021-4 от 28.05.2021).

- Договор аренды федерального недвижимого имущества, составляющего государственную казну Российской Федерации № 3/2020 выдан 28.12.2020 года, номер государственной регистрации 63:01:0818001:543-63/468/2021-5 от 28.05.2021.

9.8. Договор аренды федерального недвижимого имущества, составляющего государственную казну Российской Федерации № 3/2020 выдан 28.12.2020 года считается расторгнутым 18.04.2025.

9.9. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр для Арендодателя, один для Арендатора, для органа регистрации прав передается в электронной форме.

В данном документе прошито, пронумеровано
скреплено печатью 31 *Градусь Овчин*

начальник отдела управления и распоряжения недвижимым
имуществом и земельными участками *8* Дюков

