**РАЗДЕЛ 4. ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

аренды муниципального имущества города Невинномысска

|  |  |
| --- | --- |
| г. Невинномысск  |  « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. |

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края, ИНН 2631004071, КПП 263101001, ОГРН 1022603625186, зарегистрирован: 12 ноября 2002 г. Межрайонной инспекцией министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 8 по Ставропольскому краю, юридический адрес: 357100, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 74-а, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор аренды муниципального имущества города Невинномысска (далее - договор) о нижеследующем.

1. **Термины, используемые в договоре и их толкование**

1.1. **ЕГРКН** - Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

1.2. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости.

1.3. **Закон № 73-ФЗ** – Федеральный закон от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.4. **Положение о предоставлении в аренду** - [Положение](#P35) об особенностях предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, являющихся муниципальной собственностью муниципального образования городского округа - города Невинномысска, утвержденное постановлением администрации города от 16.02.2018 № 206.

1.5. **Орган охраны** – орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с положениями Закона № 73-ФЗ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. На дату заключения настоящего договора таковым является Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия.

1.6. **Объект (объект культурного наследия)** – объект культурного наследия (памятников истории и культуры), находящийся в неудовлетворительном состоянии, помещения, в котором являются муниципальной собственностью муниципального образования города Невинномысска и передаются в аренду в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

1.7. **Земельный участок** – земельный участок, на котором расположен Объект, с кадастровым номером 26:16:060247:2, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов», с разрешенным использованием: для эксплуатации ОСБ, площадью 1746 кв. метров, с адресом: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – выписка ЕГРН) (Приложение № 2).

Арендатор осуществляет использование земельного участка в соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Законом № 73-ФЗ, иными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, города Невинномысска, регламентирующими использование земель и охрану памятников культурного наследия в Российской Федерации, договором аренды земельного участка.

1.8. **Охранное обязательство** – охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160», утвержденное приказом Органа охраны от 20.10.2021 № 1098 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 3).

1.9. **Акт технического состояния -** акт технического состояния объекта культурного наследия от 19 октября 2021 г., являющийся приложением № 3 к Охранному обязательству.

1.10. **Перечень работ по сохранению объекта культурного наследия** - план работ по сохранению объекта культурного наследия, являющийся приложением 1 к Охранному обязательству, в котором определен состав (перечень) видов Работ по сохранению Объекта, сроки проведения таких работ, индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования Объекта.

1.11. **Приказ Органа охраны - приказ от 18.10.2021 № 1072** «О признании объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160, находящимся в неудовлетворительном состоянии», на основании которого Объект отнесен к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии» (Приложение № 4).

1.12. **Надлежащее техническое состояние Объекта** - поддержание параметров устойчивости, надежности, исправности строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, а также иных параметров Объекта в соответствии с Законом № 73-ФЗ, иным законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, регламентирующим содержание объектов недвижимости, культурного наследия, прилегающей территории, включая санитарные, технические нормы и нормы по охране объекта культурного наследия, в том числе в соответствии с охранным обязательством,Планом работ по сохранению объекта культурного наследия, Положением о предоставлении в аренду, договором.

1.13. **Работы по сохранению Объекта** – меры, мероприятия, работы, направленные на восстановление, обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные, и производственные работы, экспертизу и научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ, а так же обеспечение разработки, экспертизу и утверждение проектов зон ораны в отношении Объекта, осуществляемые в соответствии с Градостроительным, Гражданским, Земельным кодексами Российской Федерации, Законом № 73-ФЗ, иным законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, города Невинномысска, регламентирующими ремонтные, реставрационные и иные работы в отношении объектов недвижимости, культурного наследия, прилегающей территории, содержание охранных зон, границ территорий, включая санитарные, технические нормы и нормы по охране объекта культурного наследия и зон охраны территории, в том числе в соответствии с охранным обязательством,Планом работ по сохранению объекта культурного наследия, Положением о предоставлении в аренду, настоящим договором.

1.14. **Эксплуатация Объекта** - комплекс работ по техническому обслуживанию Объекта, его инженерных систем и оборудования, прилегающей территории, соблюдение границ территории, зон охраны в отношении Объекта, охранных зон прилегающей территории, осуществление эксплуатационного контроля, ремонта, иные обязанности использования Объекта в соответствии с требованиями Градостроительного, Гражданского, Земельного кодекса Российской Федерации, Законом № 73-ФЗ, иным законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, регламентирующим надлежащую эксплуатацию объектов недвижимости, культурного наследия, прилегающей территории, включая санитарные, технические нормы и нормы по охране объекта культурного наследия, в том числе в соответствии с охранным обязательством,Планом работ по сохранению объекта культурного наследия, Положением о предоставлении в аренду, настоящим договором.

При осуществлении Эксплуатации Объекта (технического обслуживания) подлежат выполнению в том числе:

- работы по комплексному эксплуатационно-техническому обслуживанию здания, прилегающей территории, инженерных систем и помещений;

- ведение эксплуатационной и технической документации;

- проведение ежегодного обследования с подготовкой нормативно обоснованных предложений планового ремонта здания, инженерных систем, помещений и прилегающей территории;

- работы по ликвидации аварийных ситуаций, последствий аварий, стихийных бедствий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер в отношении здания, инженерных систем, помещений и прилегающей территории.

1. **Предмет Договора**

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду муниципальное недвижимое имущество - нежилые помещения, общей площадью 222,5 кв. м, расположенные по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, Гагарина, 160 (далее – Объект), в том числе:

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:135, площадью 51,5 кв. м (помещение 21-23), этаж 1;

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:136, площадью 128,70 кв. м (помещение 18-20, 24-28), этаж 1;

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:137, площадью 9,0 кв. м (помещение 29,30), этаж 1;

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:138, площадью 33,3 кв. м (помещение 31-33), этаж 1.

Нежилые помещения находятся в здании, которое является объектом культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., расположенном по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, улица Гагарина, 160.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., поставлен на государственный учет и охрану на основании решения Исполнительного комитета Ставропольского краевого Совета народных депутатов от 01 октября 1981 г. № 702 «Об утверждении списка памятников истории и культуры Ставропольского края».

2.2. Характеристики и техническое состояние Объекта указаны в Акте технического состояния, являющемся приложением № 4 к охранному обязательству.

2.3. Помещения являются собственностью муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, что подтверждается выписками из ЕГРН (Приложение № 1).

2.4. Объект передается Арендодателем Арендатору в целях проведения Работ по сохранению Объекта. После проведения Работ по сохранению (восстановления) Объекта используется Арендатором в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Объект не находится в залоге, под арестом, не обременен правами третьих лиц, помимо указанных в Договоре.

2.6. Объект расположен на Земельном участке, указанном в п.1.7 Договора.

2.7. Балансовая стоимость Объекта составляет 203 800,00 руб.;

2.8. Остаточная стоимость Объекта составляет 0,00 руб.

2.9.Техническая документация прилагается в Приложении № 5.

2.10. Объект передается в состоянии согласно акту приема-передачи и считается переданным с даты его подписания (Приложение № 6).

1. **Срок договора и государственная регистрация договора**

3.1. Договор заключен на основании протокола по извещению № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Срок действия договора аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года (включительно), после чего договор прекращает свое действие.

3.3. Государственная регистрация договора в установленном законодательством порядке, внесение соответствующих изменений в него (договор) дополнительными соглашениями, а также дополнительное соглашение о расторжение договора и подготовка необходимой документации, проведение кадастровых работ по изготовлению технических планов, для регистрации в установленном порядке договора аренды в регистрационной службе осуществляется Арендатором за счет собственных средств в случаях и в порядке установленных законодательством Российской Федерации. Вышеуказанные расходы, понесенные Арендатором, возмещению за счет Арендодателя не подлежат.

Подача заявления на государственную регистрацию Договора осуществляется Арендатором не позднее трех месяцев со дня подписания настоящего договора с подготовкой пакета документов для регистрации за счет Арендатора.

3.4. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента изготовления технической документации (плана и иной документации) Арендатор обязан предоставить экземпляр технической документации Арендодателю.

1. **Арендная плата и порядок расчетов по договору**

4.1. Арендная плата по настоящему договору из расчёта годовой арендной платы \_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.\_\_\_ коп.) (без учета НДС) самостоятельно ежемесячно перечисляется Арендатором в городской бюджет не позднее 15 числа текущего месяца на реквизиты, указанные в пункте 16.1 настоящего договора.

Ежемесячный платеж арендной платы (без учета НДС) составляет:

с \_\_\_\_\_\_\_20\_по \_\_\_20\_ составляет\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_ руб.\_\_\_\_ коп.);

с \_\_\_\_\_\_\_20\_по \_\_\_20\_ составляет\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_ руб.\_\_\_\_ коп.);

с \_\_\_\_\_\_\_20\_по \_\_\_20\_ составляет\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_ руб.\_\_\_\_ коп.).

4.2. В платежном документе на перечисление арендной платы в числе обязательных реквизитов указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды. Платеж вносится в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по арендной плате за предыдущие периоды в порядке календарной очередности.

4.3. Арендная плата в год (пункт 4.1) по результатам проведенного аукциона согласно протокола от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_г. № \_\_\_ равна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (без учета НДС).

4.4. Сумма налога на добавленную стоимость исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно в размере, по срокам и в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.5. Обязательства по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных договором (в том числе оплата (возмещение) коммунальных услуг), возникают у Арендатора с даты подписания договора.

 4.6. Арендная плата в течение всего срока действия договора не пересматривается, за исключением:

4.6.1. В случае денежной реформы размер арендной платы пересматривается в соответствии с правилами, предусмотренными нормативными правовыми актами Российской Федерации устанавливающим соответствующий порядок проведения реформы.

4.6.2. В случае деноминации денежных средств размер арендной платы пересматривается в соответствии с правилами, предусмотренными нормативно-правовым актом, устанавливающим соответствующий порядок деноминации.

Размер арендной платы, в случаях указанных в настоящем п. 4.6 раздела 4 договора, изменяется Арендодателем в одностороннем порядке, без внесения соответствующих изменений в договор аренды. При этом изменения по исчислению и уплате арендной платы доводятся до сведения Арендатора письменным уведомлением Арендодателя. Расчет производится со дня вступления в силу нормативных актов, являющихся правовым основанием для пересмотра арендной платы.

4.7. Арендная плата не включает сумму арендной платы за земельный участок, на котором располагается арендуемый Объект.

4.8. В случае, если настоящий договор подписан Арендатором позднее, чем он фактически пользуется имуществом, Арендатор не позднее десяти дней с момента подписания настоящего договора обязан внести арендную плату (оплату за период фактического использования) до момента подписания настоящего договора, включительно.

При этом арендная плата (оплата за период фактического использования) вносится Арендатором в размере арендной платы, которая указана в настоящем договоре.

4.9. Не использование по вине Арендатора Объекта в период действия настоящего договора не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы Арендодателю.

1. **Права сторон**

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. В случае изменений законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, регламентирующим надлежащую эксплуатацию объектов недвижимости, культурного наследия, прилегающей территории, по проведению ремонтных, восстановительных работ, содержанию и охране Объекта принятия Органом охраны либо иным уполномоченным государственным органом решения об изменении требований к содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта и (или) установлении дополнительных требований, в том числе путем: внесения изменений в Охранное обязательство или выдачей нового Охранного обязательства, внесения изменений в План работ по сохранению объекта культурного наследия или выдачей нового План работ по сохранению объекта культурного наследия, внесения изменений или выдачей нового Акта технического состояния, внесения изменений или выдачей нового Паспорта Объекта культурного наследия, принятием отдельного решения, либо вынесения предписания Органом охраны либо иным уполномоченным государственным органом Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований к содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты направления Арендодателем уведомления.

Возможность внесения указанных изменений в договор сроком и количеством внесений не ограничивается.

5.1.2. В случае выявления Органом охраны, либо иным уполномоченным государственным, муниципальным органом нарушений в части проведения ремонтно-восстановительных работ, содержания, использования и Эксплуатации Объекта, прилегающей территории к Объекту, Арендодатель вправе направить Арендатору уведомление о необходимости устранения указанных нарушений. Арендатор обязан устранить выявленные нарушения в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

5.1.3. В случае неустранения Арендатором выявленных Органом охраны либо иным уполномоченным государственным органом нарушений в части содержания, использования и Эксплуатации Объекта, в указанный в уведомлении Арендодателя срок, Арендодатель вправе самостоятельно устранить указанные нарушения. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы на устранение таких нарушений в полном объеме.

5.2. Права Арендатора:

5.2.1. Самостоятельно и по своему усмотрению беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в п. 2.5 договора, с учетом выполнения всех положений, ограничений и требований, действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Органом охраны, установленных договором, Охранным обязательством, и в том числе в области сохранения Объекта.

5.2.2. Использовать Земельный участок, на котором расположен Объект, или соответствующую часть Земельного участка, необходимые для использования Объекта, в порядке, установленном статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Законом № 73-ФЗ, иными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, регламентирующими использование земель и охрану памятников культурного наследия в Российской Федерации, регламентирующими использование земель и охрану памятников культурного наследия в Российской Федерации, договором аренды земельного участка, а также с учетом с учетом установленных ограничений и обременений к Объекту и установленных к нему охранных зон.

5.2.3. Потребовать передачи Объекта в срок, указанный в п. 6.1.1 договора.

5.2.4. В порядке и на условиях настоящего договора, в том числе соответствии с Планом работ по сохранению объекта культурного наследия, при наличии письменного разрешения уполномоченных государственных, муниципальных и иных органов, Органа охраны производить ремонтно-восстановительные Работы на Объекте, при условии письменного уведомления Арендодателя о начале и окончании проведения таких работ и отсутствия при проведении таких работ нарушений требований законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора.

5.2.5. В порядке и на условиях настоящего договора осуществлять содержание, эксплуатацию и использование Объекта и прилегающей территории при условии соблюдения требований законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора.

5.2.6. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по договору в случаях и в порядке, предусмотренных договором.

5.2.7. Требовать от Арендодателя соблюдения условий договора и выполнения Арендодателем принятых им на себя согласно условиям договора обязательств.

5.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и нормативно правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования и договором.

5.2.9. Для выполнения обязательств по содержанию и Эксплуатации Объекта, прилегающей территории Арендатор по своему усмотрению вправе привлечь за счет

собственных средств специализированную эксплуатационную организацию (управляющую компанию) или несколько указанных организаций. При этом ответственность за выполнение обязательств по надлежащему содержанию и Эксплуатации Объекта, прилегающей территории в соответствии с требованиями законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора возлагается и сохраняется за Арендатором и стоимость понесенных расходов Арендатора возмещению не подлежит.

**6. Обязанности сторон**

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. В течение пяти рабочих дней со дня заключения настоящего договора передать Объект по акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами.

Акт приема-передачи прилагается (приложение № 6 к настоящему договору).

6.1.2. По истечении срока аренды принять Объект от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям к содержанию Объекта.

6.1.3.Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев, установленных настоящим договором.

6.1.4. Исполнять условия настоящего договора.

6.2. Арендатор обязан:

6.2.1. За счет собственных средств в порядке и на условиях настоящего договора в соответствии с требованиями Градостроительного, Гражданского, Земельного кодекса Российской Федерации, Законом № 73-ФЗ, иным законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, регламентирующим надлежащую эксплуатацию объектов недвижимости, культурного наследия, прилегающей территории, включая санитарные, технические нормы и нормы по охране объекта культурного наследия, в том числе в соответствии с охранным обязательством,Планом работ по сохранению объекта культурного наследия, Положением о предоставлении в аренду, настоящим договором, а также при наличии письменного разрешения уполномоченных государственных, муниципальных и иных органов, Органа охраны производить Работы по сохранению Объекта, ремонтно-восстановительные работы на Объекте, в том числе согласно Плана работ по сохранению объекта культурного наследия, письменно уведомив Арендодателя о начале и окончании проведения таких работ не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней до начала работ. Обеспечить проведение работ по сохранению Объекта в полном объеме в срок установленный Органом охраны, но не превышающий 7 (семи) лет с момента заключения Договора.

6.2.2. Осуществить за счет собственных средств и в установленные сроки, следующие работы:

- разработка проектной документации для проведения ремонтно-реставрационных работ на Объекте, проведение государственной историко-культурной экспертизы данной проектной документации, согласование проектной документации с Органом охраны в срок до 31.12.2023 (провести ремонтно-реставрационные работы в соответствии со статьей 45 Закона № 73-ФЗ;

- благоустройство территории Объекта - весь период эксплуатации.

- иные ремонтно-реставрационные работы в соответствии с проектной документацией, охранным обязательством, согласно Плана работ по сохранению объекта культурного наследия и договора аренды Объекта.

6.2.3. За счет собственных средств в порядке и на условиях настоящего договора осуществлять содержание, эксплуатацию и использование Объекта и прилегающей территории, соблюдать требования законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора.

6.2.4. Обеспечить разработку, утверждение и экспертизу зон охраны Объекта, соблюдать требования законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора, регламентирующего разработку, утверждение и экспертизу зон охраны Объекта, использование и содержание зон охраны Объекта.

6.2.5. Использовать Объект и прилегающую территорию в соответствии с условиями договора и их назначением, за счет собственных средств поддерживать Объект, прилегающую территорию, электрооборудование, коммуникации и иные объекты инженерной инфраструктуры Объекта в состоянии, соответствующем санитарно-техническим нормам, в исправном состоянии в соответствии с нормами, определенными требованиями законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора.

6.2.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект в рабочие дни с 8.00 до 17.00 часов работникам (специалистам) ремонтно-строительных организаций и эксплуатационных органов и служб для осмотра и выполнения ими работ, связанных с ремонтом и технической эксплуатацией инженерных коммуникаций (или строительных конструкций) Объекта, а для проведения работ по ликвидации аварий, чрезвычайных ситуаций – в любое время суток по устному и (или) письменному их требованию, нести расходы за счет собственных средств, связанные ремонтом и технической эксплуатацией инженерных коммуникаций (или строительных конструкций) Объекта, а также проведения работ по ликвидации аварий, последствий чрезвычайных ситуаций.

6.2.7. Самостоятельно за счет собственных средств, в течение месяца со дня передачи Объект заключить соответствующие договоры с соответствующими городскими службами: на тепло-, водо-, электроснабжение, вывоз мусора в отношении Объекта, и осуществлять оплату по указанным договорам коммунальных служб согласно законодательству Российской Федерации, при этом Арендатор обязан нести бремя затрат, связанных: с содержанием, эксплуатацией, ремонтом Объекта, электрооборудования, коммуникаций и иных объектов инженерной инфраструктуры Объекта в состоянии, соответствующем санитарно-техническим нормам, определенным законодательством Российской Федерации, в том числе кровли, фасада и иных мест общего пользования, земельного участка, прилегающего к Объекту.

Обеспечить за счет собственных средств надлежащее санитарное состояние, уборку Объекта и прилегающей территории, своевременный вывоз и утилизацию бытового и иного мусора, отходов жизнедеятельности.

Обеспечить за счет собственных средств надлежащее содержание и использование Охранной зоны Объекта.

6.2.8. Обеспечивать за счет собственных средств пожарную безопасность Объекта, электрооборудования Объекта, прилегающую территорию в соответствии с нормами по пожарной безопасности, определенными законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условий договора, в том числе по установке автоматических систем противопожарной защиты. Обеспечивать от лица собственника имущества подачу необходимых деклараций пожарной безопасности Объекта и соблюдение требований пожарной безопасности прилегающей территории.

6.2.9. Создавать за счет собственных средств условия для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к созданному им объекту социальной инфраструктуры в помещениях Объекта и осуществлять необходимые мероприятия по обеспечению объема мер, удовлетворяющих минимальные потребности инвалидов, а так же по приспособлению к нуждам инвалидов арендуемых Объекта, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2.10. Самостоятельно за счет собственных средств производить текущий и капитальный ремонт арендуемого Объекта в порядке и в сроки, установленном законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Охранного обязательства, условиями договора, при условии получения необходимых разрешений, согласований в установленном порядке законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, охранным обязательством, условиями договора. Стоимость ремонта компенсации не подлежит.

6.2.11. В случаях возникновения аварийных ситуаций (порыв водопровода, канализации, системы отопления и др.) незамедлительно сообщить соответствующим городским аварийным службам для принятия необходимых мер по устранению аварии за счет собственных средств Арендатора.

6.2.12. Обеспечить беспрепятственный доступ на Объект и прилегающую территорию в рабочие дни по графику работы Арендодателя, для осуществления им контроля за использованием Объекта в соответствии с условиями настоящего договора и эксплуатационными требованиями, в том числе, если проверки арендуемого Объекта Арендодателем проводятся без предварительного предупреждения Арендатора.

В случае выявления Органом охраны или иным уполномоченным государственным или муниципальным органом, Арендодателем нарушений в части обеспечения доступа к Объекту Арендодатель вправе направить Арендатору уведомление о необходимости устранения указанных нарушений. Арендатор обязан устранить выявленные нарушения в срок, указанный в уведомлении Арендодателя. Незаконные предписания могут быть оспорены Сторонами в суде.

В случае принятия Органом охраны решения о приостановлении доступа к Объекту Арендатор обязан приостановить доступ к Объекту. Незаконные решения могут быть оспорены Сторонами в суде.

6.2.13. Застраховать в течение 1 (одного) месяца, с даты подписания акта-приема передачи к договору, за счет собственных средств в пользу Арендодателя риск гибели и повреждения Объекта на полный пакет рисков (от пожаров, затоплений, взрывов бытового газа и иных рисков) на весь срок действия настоящего договора.

6.2.14. Обеспечивать сохранность в надлежащем состоянии Объекта, Земельного участка и его инженерных коммуникаций, оборудования.

6.2.15. Обеспечить за счет собственных средств охрану Объекта и прилегающей территории, охранной зоны и принять на себя ответственность за вред (ущерб), причиненный Объекту, прилегающей территории третьими лицами и устранение вреда (ущерба) за счет собственных средств.

6.2.16. Незамедлительно извещать Орган охраны и Арендодателя, иных уполномоченных органов обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Объекту, Земельному участку в границах территории Объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно за счет собственных средств принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные и восстановительные работы. При необходимости извещать иные уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные организации о случаях возникновения аварийных ситуаций и безотлагательно за счет собственных средств принимать меры по предотвращению таких ситуаций.

6.2.17. Нести полную материальную ответственность за Объект в порядке и в размерах, установленных законодательством Российской Федерации, Ставропольского края, города Невинномысска.

6.2.18. Не проводить работы, не осуществлять любые действия, изменяющие предмет охраны Объекта либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности Объекта, прилегающей территории к Объекту.

6.2.19. Обеспечивать за счет собственных средств неизменность исторического (культурного) облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями объекта культурного наследия, определенными как предмет охраны Объекта, не производить работ, изменяющих архитектурный облик, декор фасада и интерьера Объекта, газонов, зеленых насаждений, ремонт малых архитектурных форм, ограждения и других элементов обустройства на территории Объекта культурного наследия без предварительного письменного разрешения Органа охраны или иных уполномоченных государственных или муниципальных органов.

6.2.20. Осуществить и (или) обеспечить за счет собственных средств разработку, прохождение экспертизы, получение необходимых разрешений и согласований научно-проектной документации в установленном порядке законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, охранным обязательством, условиями договора порядке для проведения ремонтно-реставрационных работ на Объекте) в срок установленный Органом охраны, но не превышающий 2 (двух) лет с момента заключения договора.

6.2.21. Осуществить и (или) обеспечить за счет собственных средств разработку, прохождение экспертизы, утверждение зон охраны Объекта в установленном законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, охранным обязательством, условиями договора порядке, соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории Объекта культурного наследия.

6.2.22. В случае обнаружения при проведении работ на Земельном участке объектов, обладающих признаками Объекта культурного наследия, незамедлительно приостановить работы и направить в течение 3 (трех) рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в Орган охраны и Арендодателю.

6.2.23. Не производить работы, не предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и (или) противоречащие ему.

6.2.24. Осуществлять распространение (размещение) на Объекте, а также на его территории только наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на Объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях.

Распространение такой наружной рекламы должно осуществляться в соответствии с требованиями и порядком, установленными действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, города Невинномысска.

Распространение иной наружной рекламы на Объекте, а также на его территории, помимо указанной в настоящем пункте, не допускается.

6.2.25. Если иное не предусмотрено договором, не производить переустройство и (или) перепланировку Объекта, ремонт. Любые ремонтные и иные производственные, технические работы, не предусмотренные договором, Охранным обязательством, Актом технического состояния, предписаниями Органа охраны в отношении Объекта могут проводиться Арендатором только при наличии письменного разрешения Органа охраны и в соответствии с их компетенцией иных уполномоченных государственных и муниципальных органов, Арендатора.

6.2.26. С учетом технического состояния Объекта, указанного в настоящем договоре и приложениям к нему при проведении работ по ремонту и восстановлению Объекта за счет собственных средств выполнять правила безопасности, установленные законодательством, предусматривающие ограничение доступа к Объекту во время проведения работ и предупреждающих угрозу падения снега, наледи с кровли (перекрытий) Объекта.

После завершения работ по сохранению Объекта на Арендатора возлагается обязанность за счет собственных средств обеспечить уборку снега, наледи с кровли Объекта.

6.2.27. Обязательства по содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта, прямо не возложенные условиями Договора на Арендодателя, подлежат выполнению Арендатором за счет собственных средств в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, города Невинномысска, охранным обязательством, а также диктуемые необходимостью возникновения определенных обстоятельств.

6.2.28. В случае неустранения Арендатором выявленных Органом охраны либо иным уполномоченным государственным органом нарушений в части содержания, использования и Эксплуатации Объекта, в указанный в уведомлении Арендодателя срок, и устранения Арендодателем самостоятельно указанных нарушений обязан возместить Арендодателю расходы (сумму затрат) на устранение таких нарушений в полном объеме по его письменному требованию в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней.

6.2.29. В случае возникновения на Объекте аварийных и (или) иных ситуаций, создающих угрозу жизни и (или) здоровью третьих лиц либо создающих угрозу повреждения Объекта, Арендатор обязан обеспечить их незамедлительное устранение. Наличие указанных в настоящем пункте ситуаций фиксируется составляемым Арендодателем актом, в котором указывается срок их устранения. В случае неисполнения Арендатором предусмотренной настоящим пунктом обязанности в срок, указанный в составленном Арендодателем акте, Арендодатель вправе самостоятельно устранить такие аварийные и (или) иные ситуации, создающие угрозу жизни и (или) здоровью третьих лиц либо создающие угрозу повреждения Объекта. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы на устранение таких нарушений в полном объеме по его письменному требованию в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней.

6.2.30. В случае изменений законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, Ставропольского края, города Невинномысска, регламентирующих надлежащую эксплуатацию объектов недвижимости, культурного наследия, прилегающей территории, по проведению ремонтных, восстановительных работ, содержанию и охране Объекта, принятия Органом охраны либо иным уполномоченным государственным или муниципальным органом решения об изменении требований к содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта и (или) установлении дополнительных требований, в том числе путем: внесения изменений в Охранное обязательство или выдачей нового Охранного обязательства, внесения изменений в План работ по сохранению объекта культурного наследия или выдачей нового Плана работ по сохранению объекта культурного наследия, внесения изменений или выдачей нового Акта технического состояния, внесения изменений или выдачей нового паспорта Объекта культурного наследия, принятием отдельного решения, либо вынесения предписания Органом охраны, либо иным уполномоченным государственным органом в части дополнительных (измененных) требований к содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта, безотлагательно исполнять изменения и новые принятые документы, считать их неотъемлемой частью договора после направления Арендодателем в соответствии с п. 5.1.1 договора в одностороннем порядке письменного уведомления о внесении таких изменений в договор.

6.2.31. В случае если до завершения выполнения Работ по сохранению Объекта, предусмотренных при заключении Договора и (или) указанных в составе документации об аукционе, по результатам которого заключен Договор, Органом охраны принято решение, выдано предписание, новое Охранное обязательство (произведена корректировка действующего) или выдан Акт технического состояния или внесены изменений в План работ по сохранению объекта культурного наследия или выдан новый Плана работ по сохранению объекта культурного наследия, либо выдан (принят) иной документ, сокращающие перечень

видов Работ, требований к Объекту по сохранению Объекта и (или) устанавливающие срок их выполнения, превышающий срок, указанный в Договоре, Арендатор в одностороннем порядке не вправе требовать внесения соответствующих изменений в Договор. Такие изменения могут быть внесены в договор по соглашению Сторон, путем подписания дополнительного соглашения к договору, при условии соблюдения требований действующего законодательства.

6.2.32. При выполнении Работ по сохранению Объекта, использовании, Эксплуатации Объекта и прилегающей территории Арендатор обязан выполнять требования законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования об охране объектов культурного наследия, положения (условия) Охранного обязательства, Акта технического состояния, Плана работ по сохранению объекта культурного наследия, настоящего договора и иные требования (предписания) Органа охраны и иных уполномоченных органов.

6.2.33. Выполнение Работ по сохранению Объекта проводится с соблюдением стандартов в области реставрации, строительства, архитектуры и градостроительства.

6.2.34. Обязательным условием начала выполнения Работ по сохранению Объекта Арендатором является получение задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных Органом охраны, иных разрешений и документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования, а также письменное уведомление Органа охраны и иных уполномоченных органов, Арендодателя о начале проведения работ за 14 (четырнадцати) рабочих дней до начала работ. Проведение работ, предусмотренных Охранным обязательством, Актом технического состояния Объекта, Планом работ по сохранению объекта культурного наследия или выдачей предписаниями уполномоченных органов, Арендатор осуществляет при наличии письменного разрешения Органа охраны и (или) после письменного уведомления уполномоченных органов, Арендодателя о начале проведения работ на Объекте.

6.2.35. При проведении Работ по сохранению Объекта Арендатор обязан в соответствии с условиями договора в установленные договором или законом сроки:

- обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности Объекта и сохранение предмета его охраны в порядке, установленном федеральным законодательством, в объеме, предусмотренном Договором;

- обеспечить финансирование Работ по сохранению Объекта в полном объеме.

6.2.36. В случае если Работы по сохранению Объекта затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (с учетом положений ч. 10 ст. 45 Закона № 73-ФЗ), Арендатором должно также быть обеспечено соблюдение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе:

- получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (научно-проектной документации), при отсутствии которого обязательства по проектированию считаются не выполненными;

- осуществление государственного строительного надзора за проводимыми работами;

- получение разрешения на производство работ согласно положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при отсутствии которого Работы по сохранению Объекта считаются не выполненными;

- осуществление иных мероприятий, выполнения требований законодательства и нормативных правовых актов, стандартов градостроительной деятельности.

6.2.37. Известить Арендодателя, Орган охраны о завершении Работ по сохранению Объекта не позднее, чем за 50 (пятьдесят) рабочих дней до даты осуществления приемки Работ по сохранению Объекта с участием Органа охраны в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона № 73-ФЗ.

6.2.38. После завершения Работ по сохранению Объекта предоставить в течение 3 (трех) месяцев с момента завершения Работ Арендодателю документы, являющиеся законным основанием для внесения изменений в сведения государственный реестр (ЕГРН) о характеристиках Объекта, изменившихся по результатам проведенных работ по сохранению и содержащихся в документах, подготовку и подачу которых для внесения сведений в государственные реестры обеспечивает Арендатор за счет собственных средств самостоятельно.

6.2.39. В порядке и сроки, предусмотренные Договором, принять от Арендодателя Объект по акту приема-передачи Объекта.

6.2.40. Использовать Объект и его отдельные помещения исключительно в соответствии с целями, установленными п. 2.4. Договора.

6.2.41. В случае возникновения у Арендодателя убытков в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по договору, в том числе привлечения Арендодателя к административной ответственности, возместить Арендодателю указанные убытки в полном объеме в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней после получения уведомления от Арендатора.

6.2.42. Подписать Охранное обязательство объекта культурного наследия в порядке, предусмотренном ст. 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ, в течение 2 (двух) месяцев со дня заключения Договора.

6.2.43. Осуществить Работы по сохранению Объекта (ремонтно-реставрационные работы) в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ставропольского края по сохранению объектов культурного наследия и охранным обязательством в срок, не превышающий 7 (семи) лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи его в аренду, с учетом графика работ, установленных договором аренды.

6.2.44. Получить и предоставить Арендодателю независимую гарантию исполнения обязанности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в объеме, определяемом исходя из стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия (не менее 35 (тридцати пяти) процентов), указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких работ, в срок, не превышающий 1 (одного) месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации в соответствии с разделом 8 настоящего договора.

6.2.45. Не использовать Объект:

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер Объекта, его фасад, территорию;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Объекта, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Объекта температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

6.2.46. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за аренду Объекта в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

6.2.47. Ежегодно, в первом месяце года, уточнять реквизиты по перечислению арендной платы в бюджет города на текущий год. В случае изменения реквизитов в течение календарного года Арендодатель сообщает Арендатору об этих изменениях путем направления уведомления.

В случае изменения реквизитов дополнительное соглашение сторонами не заключается и учитывается сторонами в процессе исполнения договора на основании письменного уведомления.

**7. Особые условия договора**

7.1. Арендатор обязан в отношении Объекта провести работы по сохранению Объекта в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования в области градостроительства и охраны памятников культурного наследия, Охранным обязательством, Актом технического состояния Объекта, научно-проектной документацией, Планом работ по сохранению объекта культурного наследия, настоящим договором.

7.2. Выполнять условия охранного обязательства объекта и Федерального закона № 73-ФЗ и иного законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования, настоящего договора в части проведения работ по сохранения Объекта, содержания, Эксплуатации и использования Объекта, зон охраны Объекта, прилегающей территории.

7.3. Арендатор обязан обеспечить соблюдение: отдельных решений и предписаний Органа охраны, либо иного контролирующего органа, в том числе выданных Арендодателю (при их наличии), требований иных нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования, действующих норм и правил использования Объекта, либо помещений Объекта, либо содержания территории и обеспечения доступа к Объекту, в том числе охранных зон Объекта.

7.4. Передача Арендатором в субаренду Объекта, передача Арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды и (или) иному договору, соглашению, на ином праве другому лицу, предоставление указанного Объекта в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы запрещается.

7.5. Арендатор обязан в случае нарушения условий охранного обязательства объекта культурного наследия, нарушения сроков проведения ремонтных и реставрационных и иных работ по сохранению Объекта, как в целом по Объекту, так и отдельных этапов работ, факт которых подтвержден Органом охраны и (или) Арендодателем, иным уполномоченным органом (далее - нарушение), на основании уведомления Арендодателя уплатить штраф в размере, определяемом по формуле:

Аш = Ар x S x М, где:

Аш - размер штрафа в рублях;

Ар - рыночная величина арендной платы за 1 кв. метр в день (без НДС) в рублях, определенная независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности на дату выявления нарушения;

S - площадь объекта культурного наследия в квадратных метрах по договору аренды;

М - количество дней со дня установления факта нарушения до его устранения.

7.6. Арендодатель не компенсирует арендатору затраты, понесенные Арендатором в связи с исполнением им обязанностей по настоящему договору в соответствии с настоящим договором.

**8. Независимая гарантия**

8.1. Арендатор обязан в срок, не превышающий 1 (одного) месяца со дня согласования в установленном порядке (согласования Органа охраны, получения положительного заключения государственной экспертизы) проектной документации (научно-проектной документации) на выполнение Работ по охранению Объекта предоставить Арендодателю независимую гарантию, обеспечивающую выполнение Арендатором обязательств по проведению Работ по сохранению Объекта согласно условиям Договора, соответствующую требованиями п.8.2 договора.

8.2. Указанная в пункте 8.1 независимая гарантия должна соответствовать следующим требованиям:

- должна быть выдана банком, включенным в предусмотренный ст. 74.1 Налогового кодекса Российской Федерации перечень банков, отвечающих установленным требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения;

- должна являться безотзывной и предусматривать невозможность ее изменения без согласия бенефициара;

- содержать размер выплат по независимой гарантии, который должен составлять не менее 35 % от стоимости Работ по сохранению Объекта, указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких Работ по сохранению Объекта (научно-проектной документации);

- содержать срок действия независимой гарантии, который должен превышать срок выполнения Работ по сохранению Объекта не менее чем на 3 (три) месяца;

- содержать указание на то, что обязательством принципала, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией, является выполнение Работ по сохранению Объекта в полном объеме в сроки, установленные Договором с соблюдением требований федерального законодательства и Договора;

- предусматривать выплату полной суммы гарантии в случае нарушения обязательства, во исполнение которого она выдана;

- содержать в качестве обстоятельства, при наступлении которого должна быть выплачена сумма гарантии, не проведение в срок Арендатором Работ по сохранению Объекта, предусмотренных договором;

- сумма гарантии не должна подлежать уменьшению;

- в случае смены Арендодателя права и обязанности бенефициара должны переходить к новому Арендодателю;

- независимая гарантия должна вступить в силу на момент ее передачи Арендатором Арендодателю;

- должна содержать обязанность гаранта уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 процента денежной суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки;

- должна содержать условие, согласно которому исполнением обязательств гаранта по независимой гарантии является фактическое поступление денежных сумм на счет Арендодателя;

- не должна содержать требование о представлении бенефициаром иных документов кроме документов, подтверждающих расторжение договора в связи с невыполнением Работ по сохранению Объекта: копии одностороннего отказа Арендодателя от Договора или копии решения суда о расторжении Договора.

При несоответствии независимой гарантии одному или нескольким требованиям, указанным в настоящем пункте, такая независимая гарантия признается ненадлежащей и считается не представленной.

8.3. В случае, если по каким-либо причинам указанная в п. 8.1 и п. 8.2. договора независимая гарантия перестала действовать (ликвидация гаранта, признание гарантии недействительной и др.), Арендатор в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента прекращения действия независимой гарантии обязан предоставить новую независимую гарантию, соответствующую требованиям, содержащимся в п.п. 8.1- 8.3. договора.

**9. Отделимые и неотделимые улучшения Объекта**

9.1. На произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта, в том числе при проведении Работ по сохранению Объекта, право собственности у Арендатора не возникает. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью муниципального образования города Невинномысска.

9.2. Возмещение стоимости отделимых и неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, не производится.

**10. Распределение бремени рисков**

10.1. Если иное не установлено договором, Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта в течение всего срока действия договора, с даты подписания акта приема-передачи Объекта, указанного в п. 2.10 договора до даты его прекращения, то есть подписания Акта приема-передачи от Арендатора Арендодателю, если Объект возвращен (передан) Арендодателю по акту приема-передачи.

10.2. В случае, если Объект не освобожден Арендатором на дату прекращения действия договора, Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до момента его фактического освобождения и передачи Арендодателю, то есть до даты подписания Акта приема-передачи.

**11. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

11.1. В день окончания указанного в п. 3.2 Договора срока Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект по акту приема-передачи в состоянии, в котором его получил, с учетом проведенных Работ по сохранению Объекта, в том числе всех произведенных в помещении неотделимых улучшений.

11.2. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента прекращения действия Договора в состоянии, в котором его получил, с учетом проведенных Работ по сохранению Объекта, в том числе всех произведенных в помещении неотделимых улучшений.

11.3. Невыполнение Арендатором обязанности по возврату Объекта (подписания акта приема-передачи), указанного в п. 11.1 и 11.2 договора, не является препятствием для совершения Арендодателем правомерных действий по освобождению Объекта. При этом Арендодателем может быть составлен односторонний акт о приемке Объекта.

11.4. При возврате Объекта в состоянии не соответствующем санитарным нормам и законодательству Российской Федерации, в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, и сумма ущерба (при возможности определить сумму на момент составления акта). В случаях, указанных в настоящем пункте, Арендатор обязан в месячный срок с даты подписания указанного акта приема-передачи возместить Арендодателю все связанные с этим убытки, включая реальный ущерб, стоимость необходимых ремонтно-реставрационных работ, а также упущенную выгоду.

11.5. До подписания акта приема-передачи Объекта, Арендатор обязан провести сверку своевременности и полноты платежей по Договору, письменно обратившись к Арендодателю.

11.6. К моменту прекращения арендных отношений Сторон, регулируемых договором, Арендатор должен освободить Объект и подготовить его к передаче Арендодателю.

**12. Ответственность Сторон по договору**

12.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. За неуплату Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день неисполнения обязательств.

12.3. Оплата Арендатором неустойки (пени, штрафа) по договору производится путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в п. 16.1 Договора.

12.4. Оплата неустойки, установленной договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушений, а также

обязательства по возмещению убытков, причиненных неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных договором и иных обязательных платежей (арендной платы, платы за фактическое использование и т.п.).

12.5 Если иное не предусмотрено договором, оплата неустойки должна быть произведена Арендатором в срок, указанный в соответствующем уведомлении (требовании, претензии), направленном Арендодателем.

12.6. Право Арендодателя на предъявление требований об уплате неустойки сроком не ограничено. Не предъявление такого требования не может считаться отказом Арендодателя от соответствующего права.

12.7. Оплата Арендатором неустойки не лишает Арендодателя права на односторонний отказ от исполнения договора и (или) обращение в суд с требованием о досрочном расторжении Договора, если согласно закону и (или) Договору данное нарушение обязательств является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от договора и (или) обращения в суд с требованием о досрочном расторжении Договора.

**13. Порядок изменения, расторжения Договора**

13.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также путем одностороннего отказа Сторон от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и (или) федеральным законодательством.

13.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях неисполнения Арендатором условий договора аренды и (или) охранного обязательства полностью или частично в следующих случаях:

13.2.1. Невыполнения Арендатором полностью или частично пунктов 3.3, 3.4 раздела 3 договора, пунктов 4.1, 4.4, 4.8 раздела 4 договора, подпунктов 6.2.1-6.2.47 пункта 6.2 раздела 6 договора, пунктов 7.1-7.5 раздела 7 договора, пунктов 8.1-8.3 раздела 8 договора, пункта 10.1 раздела 10 договора и пункта 12.3 раздела 12 договора.

13.2.2. Невыполнение Арендатором сроков проведения Работ по сохранению Объекта, за невыполнение условий Охранного обязательства, Плана работ по сохранению объекта культурного наследия, несоблюдение требований действующего законодательства при выполнении условий настоящего договора и проведения работ по сохранению Объекта.

13.2.3. Не предоставление Арендатором независимой гарантии указанной и в сроки, предусмотренные п. 8.1 Договора.

13.2.4. Нарушение Арендатором предусмотренного п. 8.3 обязательства по замене независимой гарантии.

13.2.5. Проведение Арендатором переоборудования и (или) перепланировки Объекта без письменного разрешения Органа охраны и согласования с Арендодателем (за исключением случаев, когда такое разрешение (согласование) не требуется в соответствии с условиями настоящего договора, действующего законодательства.

13.2.6. Неустранение Арендатором нарушений в срок в случае выявления Органом охраны, либо иным уполномоченным государственным, муниципальным органом нарушений в части проведения ремонтно-восстановительных работ, содержания, использования и Эксплуатации Объекта, прилегающей территории к Объекту, после направления Арендатору уведомления в соответствии с подпунктом 5.1.2. пункта 5.1 раздела 5 договора;

13.2.7. Неустранение Арендатором нарушений в срок в случае выявления Органом охраны, либо иным уполномоченным государственным, муниципальным органом нарушений в части содержания, использования и Эксплуатации Объекта, в указанный в уведомлении Арендодателя срок и (или) не возмещению Арендодателю расходов на устранение таких нарушений в полном объеме, после направления Арендатору уведомления в соответствии с подпунктом 5.1.3 пункта 5.1 раздела 5 договора;

13.2.8. Невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, а также неоднократного (три и более раз) внесения арендной платы не в полном объеме, повлекшее возникновение задолженности в сумме равной или превышающей размер ежемесячной арендной платы;

13.2.9. Непредставление в течение 1 (одного) месяца с даты вступления в силу настоящего договора копии договора страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных подпункте 6.2.13 пункта 6.2 раздела 6 договора и одного экземпляра полиса;

13.2.10. В случае передачи Арендатором Объекта в субаренду, передачи Арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды и (или) иному договору, соглашению, на ином праве другому лицу, предоставление указанного Объекта (объекта культурного наследия) в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы;

13.2.11. Неисполнение обязательств Арендатора в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования в области градостроительства и охраны памятников культурного наследия, при невыполнении условий Охранного обязательства, Акта технического состояния Объекта, научно-проектной документации, плана работ по сохранению объекта культурного наследия и иных условий настоящего договора.

В указанных в подпунктах 13.2.1-13.2.11 настоящего пункта 13.2 настоящего раздела 13 случаях Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора. В этом случае настоящий договор считается прекратившим свое действие с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об отказе от настоящего договора не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней.

При этом в случае, если нарушение выразилось в неисполнении Арендатором обязанностей по проведению Работ по сохранению Объекта, сумма независимой гарантии при расторжении договора аренды подлежит уплате Арендодателю.

13.3. Арендодатель вправе, так же, в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора, предупредив Арендатора не менее чем за 1 (один) месяц посредством направления уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении, либо лично вручив Арендатору уведомление под роспись. В этом случае настоящий договор считается прекратившим свое действие по 1 (одного) месяца с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

13.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора по соглашению Сторон, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к договору, при этом Арендодатель должен получить не менее чем за 1 (один) месяц письменное уведомление Арендатора с предложением о расторжении договора заказным письмом, либо лично врученное Арендатором уведомление под роспись Арендодателю для рассмотрения.

При этом в случае, если на дату расторжения договора имеются нарушения в неисполнении Арендатором обязанностей по проведению Работ по сохранению Объекта, сумма независимой гарантии при расторжении договора аренды подлежит уплате Арендодателю.

13.5. В случае стихийного бедствия, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество, по решению Арендодателя и (или) органов местного самоуправления, может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательством, с возвратом Арендатору внесенной досрочно на будущий срок арендной платы. В этом случае настоящий договор считается прекратившим свое действие с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об отказе от настоящего договора не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней.

13.6. Расторжение договора не освобождает Арендатора от обязанности по оплате задолженности по арендной плате и иным платежам, предусмотренным договором.

13.7. По истечении срока действия договора, указанного в п. 3.2 договора, его действие прекращается, и Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок.

Заключение договора аренды Объекта на новый срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

13.8. Условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к договору, если такое изменение не влияет на условия Договора, имевшие существенное значение, либо значение для определения цены на торгах, по итогам которых был заключен договор. Стороны исходят и соглашаются с тем, что случаи изменения Договора, прямо предусмотренные в нем, не влияют на определение цены на торгах. Договор может быть также изменен в иных случаях, предусмотренных законом.

**14. Порядок разрешения споров**

14.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности будут по возможности решаться путем переговоров Сторон.

14.2. До передачи спора на разрешение суда Стороны примут меры к его урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена и по ней дан ответ в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения, если иное не предусмотрено договором.

14.3. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде, а по судам общей юрисдикции по месту нахождения Арендодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

14.4. Если иное не предусмотрено Договором, в случае не получения ответа на претензию в течение в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента ее направления по надлежащему адресу, Сторона, направившая претензию, вправе обратиться в суд за разрешением спора.

**15. Прочие условия**

15.1. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и (или) оперативного управления на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

15.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Арендатора, Арендатор обязан письменно в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

В случае, если Арендатор не представил уведомление об изменениях данных, он несет все связанные с этим неблагоприятные риски и последствия.

15.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта и прилегающей территории, которые были им оговорены заранее в договоре и (или) были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или при его передаче.

15.4. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендованных помещениях, Объекта во время действия настоящего договора, а также после его прекращения.

15.5 Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. По окончанию срока действия договора, а также при его досрочном расторжении все произведенные неотделимые улучшения передаются безвозмездно Арендодателю.

15.6 Настоящий договор не предусматривает передачу Арендатору технического паспорта или иной технической документации на Объект. В случае государственной регистрации договора необходимая документация для внесения изменений кадастрового учета и ЕГРП изготавливается по инициативе Арендатора за счет его средств.

15.7. По прекращении действия настоящего договора помещения должны быть

возвращены Арендодателю в надлежащем санитарном, техническом состоянии, с учетом произведенного ремонта и неотделимых улучшений помещений.

Помещения должны быть возвращены в указанный срок, Арендатор обязан оплатить Арендодателю арендную плату за фактическое использование Объекта в размере, определенном настоящим договором, начиная со дня, следующего за днем, когда Арендатор должен был возвратить Объект Арендодателю, до дня передачи помещений в установленном договором порядке, включительно.

Указанная плата Арендатора за фактическое использование помещений по направленному письменному уведомлению Арендодателя может быть определена в размере рыночной стоимости, определенной законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и действующей на момент фактического использования Арендатором.

15.8. На передаваемые в аренду помещения обременения не зарегистрированы.

15.9. Договор составлен в пяти экземплярах (три для Арендодателя, по одному для Арендатора и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

15.10. Все Приложения №№ 1,2,3,4,5,6 к договору являются его неотъемлемой частью.

**16. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:**

16.1. Арендодатель:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска

Юридический адрес: 357100, город Невинномысск, Ставропольского края,

ул. Гагарина, 74-а. Т/ф: (86554) 3-27-06

ИНН 2631004071 КПП 263101001

РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО БАНКА РОССИИ/УФК по Ставропольскому краю г. Ставрополь

(комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края)

БИК 010702101

б.сч. 40102810345370000013

к.сч. 03100643000000012100

ОКТМО 07724000

Код бюджетной классификации 602 1 11 05074 04 0000 120

Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков)

16.2. Арендатор:

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

телефон:

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сч. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение к договору:

1. Приложение № 1: Выписки из ЕГРН на Объект от 23.12.2022 г. №№ КУВИ-001/2022-229171679, КУВИ-001/2022-229171811, КУВИ-001/2022-229171695, КУВИ-001/2022-229171658.

 2. Приложение № 2: Выписка из ЕГРН на земельный участок, на котором расположен Объект от 23.12.2022 г. № КУВИ-001/2022-229171980.

3. Приложение № 3: Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160», утвержденное приказом Органа охраны от 20.10.2021 № 1098 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. Приложение № 4: Копия приказа Органа охраны от 18.10.2021 № 1072«О признании объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 160, находящимся в неудовлетворительном состоянии», на основании которого Объект отнесен к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии».

5. Приложение № 5: Копия технического плана Объекта.

6. Приложение № 6: Акт приема-передачи Объекта.

1. **Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: Комитет по управлениюмуниципальным имуществом администрации города Невинномысска\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)м.п.  | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)м.п. |

**Согласовано:**

Председатель комитета по культуре

администрации города Невинномысска

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

м.п.

|  |
| --- |
| Приложение № 6 к договору аренды от «\_\_\_»\_\_\_\_\_202\_ г. № \_\_\_  |

#

# АКТ

ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

1. В соответствии с договором аренды муниципального имущества города Невинномысска от \_\_\_\_\_\_\_\_202\_ г. № \_\_\_\_ комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны ПЕРЕДАЁТ, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, ПРИНИМАЕТ с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_ года муниципальное недвижимое имущество:

- нежилые помещения, общей площадью 225,5 кв. м, расположенные по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, Гагарина, 160 (далее – Объект), в том числе:

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:135, площадью 51,5 кв. м (помещение 21-23), этаж 1;

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:136, площадью 128,70 кв. м (помещение 18-20, 24-28), этаж 1;

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:137, площадью 9,0 кв. м (помещение 29,30), этаж 1;

- нежилое помещение с кадастровым номером 26:16:060247:138, площадью 33,3 кв. м (помещение 31-33), этаж 1.

Нежилые помещения находятся в здании, которое является объектом культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., расположенном по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, улица Гагарина, 160.

 Объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1918 году располагался первый Невинномысский революционный полк», 1917 г., поставлен на государственный учет и охрану на основании решения Исполнительного комитета Ставропольского краевого Совета народных депутатов от 01 октября 1981 г. № 702 «Об утверждении списка памятников истории и культуры Ставропольского края».

2. Претензий к принимаемому имуществу со стороны Арендатора нет.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от «\_\_\_»\_\_ 202\_ года № \_\_\_.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: Комитет по управлениюмуниципальным имуществом администрации города Невинномысска\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)м.п.  | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)м.п. |

**Согласовано:**

Председатель комитета по культуре

администрации города Невинномысска

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

м.п.