**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

аренды нежилого здания, являющегося объектом культурного наследия

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г. |

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры»,** именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице руководителя службы по работе с активами Ильиной Ольге Сергеевны, действующего на основании нотариальной доверенности от 14.12.2023, удостоверенной Шингаревой Дианой Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Шайкевич Марии Леонидовны (зарегистрировано в реестре: № 77/710-н/77-2023-1-2110), с одной стороны, и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»[[1]](#footnote-2)**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем вместе «**Стороны»**, а по раздельности - **Сторона**», в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.03.2024 № 364 (Приложение № 4 к Договору), по результатам аукциона в соответствии с положениями статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», с приказом Министерства культуры Российской Федерации от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № 5 к Договору), протокол аукциона/рассмотрения заявок от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

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

1.1. **ЕГРОКН** - 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 (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, на котором расположен Объект,
с кадастровым номером 77:01:0006018:45, площадью 400 +/- 7, расположенный по адресу:
г. Москва, Кожевническая ул., вл. 21, стр. 1, разрешенное использование: для эксплуатации зданий историко-культурного назначения. Земельный участок находится в собственности Российской Федерации (запись в ЕГРН о государственной регистрации права от 13.02.2019 № 77:01:0006018:45-77/011/2019-1. Описание Земельного участка содержится в выписке из ЕГРН (Приложение № 1 к Договору).

Пользование Земельным участком осуществляется в соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации и на условиях Договора.

1.5. **Компенсация** – уменьшение установленной арендной платы на сумму произведенных затрат или части затрат на выполнение Работ по сохранению объекта культурного наследия.

1.6. **Надлежащее техническое состояние Объекта** - поддержание параметров устойчивости, надежности, исправности строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, а также иных параметров Объекта.1.7. **Объект –** передаваемое по Договорув аренду недвижимое имущество (здание/помещение), включая конструктивные и несущие элементы, капитальные конструкции (внешний фасад, фундамент, стены, перекрытия, крышу и др.), внутренние и внешние поверхности конструктивных и несущих элементов, в том числе уличного пространства, инженерные системы и оборудование, прочие коммуникации и оборудование, расположенные в Объекте, непосредственно под ним, необходимые для надлежащего и эффективного использования Объекта, элементы внутреннего и внешнего убранства и декора (включая, но не ограничиваясь: малые архитектурные формы, настенная живопись, люстры, лепнина иные элементы, представляющие историческую и (или) культурную ценность). Описание Объекта дано в пункте 2.1. Договора и приложениях к Договору.

1.8. **Объект культурного наследия** – объект недвижимого имущества с исторически связанными с ним территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникший в результате исторических событий, представляющий собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющийся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры.

1.9. **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.

1.10. **Охранное обязательство** – охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), утвержденное приказом Департамента культурного наследия от 02.03.2016 № 137 (Приложение № 3 к Договору).

1.11. **Работы по сохранению Объекта** – меры, направленные на 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, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

1.12. **Акт технического состояния -** акт Органа охраны, в котором определен состав (перечень) видов Работ по сохранению Объекта, сроки (периодичность) проведения таких работ с учетом мнения Арендодателя, индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования Объекта.

1.13. **Эксплуатация Объекта** - комплекс работ по техническому обслуживанию Объекта, его инженерных систем и оборудования, осуществление эксплуатационного контроля, текущий ремонт, иные обязанности в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, Договора, обеспечивающий надлежащее техническое состояние Объекта.

При осуществлении технического обслуживания подлежат выполнению в том числе:

- работы по комплексному эксплуатационно-техническому обслуживанию инженерных систем и помещений;

- ведение эксплуатационной и технической документации;

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

- работы по ликвидации аварийных ситуаций, последствий аварий.

1.14. Если иное не вытекает из контекста Договора:

1.14.1. Определение терминов в единственном числе также распространяется на соответствующие термины во множественном числе (и наоборот), определение терминов распространяется на термины, излагаемые в ином падеже;

1.14.2. Под термином «лица» понимаются как физические, так и юридические лица;

1.14.3. При ссылке на номера статей, пунктов и приложений имеются в виду номера статей, пунктов и приложений Договора;

1.14.4. Слово «день» без указания на «рабочий» и иной день означает календарный день;

1.14.5. Заголовки статей, пунктов, приложений используются исключительно для удобства их изложения и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и приложений;

1.14.6. Обязательство Стороны обеспечить совершение какого-либо действия и (или) воздержаться от его совершения включает обязательство обеспечить соблюдение такого требования сотрудниками (работниками) Стороны и иными привлеченными лицами (субарендаторы, подрядчики и др.).

**2. Предмет Договора**

2.1.Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое здание, являющееся Объектом культурного наследия федерального значения, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Кожевническая, дом 21, строение 1
(в дальнейшем именуемое – Объект), за плату, установленную в Договоре.

Общая площадь Объекта –  **511,8 кв.м**.

Историческое название Объекта культурного наследия: «Палаты».

Кадастровый номер Объекта: 77:01:0006018:1063.

Регистрационный номер Объекта культурного наследия в ЕГРОКН: 771510306040006.

Описание Объекта содержится в Приложениях № 1 (копии выписок из ЕГРН на Здание и Земельный участок), № 2 (описание технического состояния Объекта) к настоящему Договору.

Техническое состояние Объекта на момент заключения Договора дано в Приложении № 2 к Договору (описание технического состояния Объекта).

В случае, если характеристики Объекта претерпели изменения в результате проведенных в установленном законом порядке Работ по сохранению Объекта, Стороны обязаны уточнить описание Объекта путем подписания дополнительного соглашения после внесения таких изменений в ЕГРН.

2.2. Объект передается Арендодателем Арендатору для обеспечения сохранения Объекта и его использования в соответствии с целевым назначением, с учетом уставной деятельности Арендатора и ограничений, указанных в п. 5.6.3 Договора.

С учетом проведенных в установленном законом порядке работ по приспособлению Объекта, целевое назначение по Договору может быть изменено.

2.3. Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны Объекта культурного наследия, содержатся в Распоряжении Департамента культурного наследия города Москвы от 15.10.2020 № 657 (Приложение № 3 к Договору).

Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны Объекта, уточняются в случае внесения изменений в Охранное обязательство, выдачи акта технического состояния Объекта культурного наследия, выдачи паспорта Объекта культурного наследия, принятия отдельного решения либо вынесения предписания Органом охраны. При этом Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении
30 (тридцати) календарных дней с даты направления Арендодателем в адрес Арендатора уведомления. Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

В случае несогласия с указанным в настоящем пункте решением, предписанием, иным актом Органа охраны Стороны вправе оспорить его в суде в установленном законом порядке.

В случае несогласия Арендатора с новыми условиями, содержащимися в указанном в настоящем пункте уведомлении, Арендатор вправе оспорить указанное уведомление в суде.

2.4. Объект является собственностью Российской Федерации (запись в ЕГРН о государственной регистрации права от 21.02.2011 № 77-77-15/001/2011-379), принадлежит на праве оперативного управления Арендодателю (запись в ЕГРН о государственной регистрации права от 05.05.2015 № 77-77/012-12/068/2014-903/1).

2.5. Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, помимо указанных в Договоре.

2.6. Объект расположен на Земельном участке, указанном в п.1.4 Договора.

2.7. Передача во временное пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

**3. Срок Договора и государственная регистрация Договора**

3.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами, для третьих лиц -
с даты его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2. Договор заключен на срок 25 (Двадцать пять) лет до\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Договор прекращает свое действие по окончанию указанного в настоящем пункте срока и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит.

3.3. Обязательства по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором (в том числе оплата (возмещение) услуг), возникают у Арендатора с даты подписания Договора.

3.4. Подача заявления на государственную регистрацию Договора осуществляется Арендодателем. При этом Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Арендодателю необходимые для такой государственной регистрации документы и компенсировать Арендодателю расходы по оплате государственной пошлины в полном объеме.

**4. Порядок передачи Объекта Арендатору**

 4.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи Объекта (по форме, указанной в Приложении № 4 к Договору) в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Договора при условии поступления в соответствии с п. 10.1-10.2 Договора на счет Арендодателя обеспечительного платежа в полном объеме.

 Акт приема-передачи Объекта составляется Арендодателем, подписывается Сторонами в трех экземплярах.

 Акт приема-передачи Объекта должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи и является неотъемлемой частью Договора.

4.2. В случае отказа Арендатора от приемки Объекта и (или) отказа от подписания (неподписания) Акта приема-передачи Объекта в указанный в пункте 4.1. Договора срок Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору.

Договор считается расторгнутым со дня, указанного в уведомлении об одностороннем отказе от исполнения Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня направления уведомления Арендатору заказным письмом.

4.3. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта, указанного в пункте 4.1. Договора, на Арендатора возлагаются предусмотренные Договором обязательства по содержанию, использованию, Эксплуатации и сохранению Объекта, в том числе обязательства по несению расходов на содержание, Эксплуатацию и сохранение Объекта.

**5. Обязательства по содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта, порядок и условия их выполнения**

5.1. Обеспечение мероприятий по Эксплуатации Объекта осуществляется Арендатором.

Арендатор является лицом, ответственным за Эксплуатацию Объекта.

Содержание, использование и Эксплуатация Объекта осуществляется Арендатором за счет собственных и привлеченных средств.

Обеспечение мероприятий по охране Объекта осуществляется Арендатором.

5.2. Расходы Арендатора на содержание, использование, Эксплуатацию и охрану Объекта компенсации не подлежат.

5.3. Для выполнения обязательств по Эксплуатации Объекта Арендатор по своему усмотрению вправе привлечь специализированную эксплуатационную организацию (управляющую компанию) или несколько указанных организаций. При этом ответственность за выполнение обязательств по Эксплуатации Объекта сохраняется за Арендатором.

5.4. Обязательства по содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта, прямо не возложенные условиями Договора на Арендодателя, подлежат выполнению Арендатором.

5.5. При содержании, использовании и Эксплуатации Объекта Арендатор обязуется:

5.5.1. Обеспечить соблюдение: условий Договора, требований законодательства об охране объектов культурного наследия, условий Охранного обязательства, Описания технического состояния Объекта (Приложение № 2 к Договору), а также отдельных решений и предписаний Органа охраны либо иного уполномоченного государственного органа, в том числе выданных Арендодателю (при их наличии), требований иных нормативных правовых актов Российской Федерации, действующих норм и правил использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, в том числе разработку и согласование в установленном порядке специальных технический условий по пожарной безопасности (СТУ).

5.5.2. Не проводить работы, изменяющие предмет охраны Объекта либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности Объекта.

5.5.3. Соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории Объекта культурного наследия.

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

5.5.5. Соблюдать и нести ответственность за исправное состояние, безопасную эксплуатацию Объекта, соблюдение правил технической эксплуатации и правил пожарной безопасности электроустановок, приборов и оборудования на Объекте, являющихся источниками повышенной опасности.

5.5.6. Регламентировать порядок обесточивания электрооборудования в случае пожара и по окончании работы.

5.5.7. Регламентировать порядок проведения временных огневых и других пожароопасных работ.

5.5.8. Разработать порядок оповещения о пожаре на территории Объекта.

5.5.9. Разместить на Объекте план эвакуации людей и материальных ценностей при возникновении чрезвычайной ситуации и назначить ответственных лиц за проведение эвакуации.

5.5.10. В случае аварийной ситуации (в т.ч. пожара) принимать все необходимые меры по ее ликвидации.

5.5.11. Обеспечить Объект за свой счет первичными средствами пожаротушения и противопожарным инвентарем (огнетушитель, специальные емкости с водой и песком, лопаты, ведра, асбестовые полотна, и т.п.).

5.5.12. Обеспечить доступ должностным лицам пожарной охраны при осуществлении ими служебных обязанностей на Объект;

5.5.13. Незамедлительно сообщать в пожарную охрану о возникших пожарах, неисправностях имеющихся систем и средств пожарной защиты;

5.5.14. Проводить противопожарную пропаганду. Обеспечить Объект инструкциями о мерах пожарной безопасности, планами (схемами) эвакуации, знаками безопасности.

5.6. При содержании, использовании и Эксплуатации Объекта Арендатор помимо прочего обязуется:

5.6.1. Поддерживать Объект в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

5.6.2. Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер Объекта, в случае, если предмет охраны Объекта не определен. Обеспечивать неизменность облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями, 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. При получении разрешения Органа охраны письменно уведомить Арендодателя и Росимущества (его территориального органа) о начале проведения работ в срок, указанный в п. 7.11. Договора.

5.6.3. Не использовать Объект:

5.6.3.1. Под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер Объекта, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения.

5.6.3.2. Под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Объекта, независимо от мощности данного оборудования.

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

5.6.4. Обеспечивать сохранность Объекта, его инженерных коммуникаций и оборудования.

5.6.5. Незамедлительно извещать Орган охраны и Арендодателя обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Объекту или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы. При необходимости извещать иные уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные организации о случаях возникновения аварийных ситуаций.

5.6.6. Не допускать ухудшения состояния Объекта и его территории.

5.6.7. Осуществлять распространение на Объекте, а также на его территории только наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на Объекте, 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 действующими нормативными правовыми актами. Распространение наружной рекламы на Объекте, а также на его территории в иных случаях, помимо указанного в настоящем пункте, не допускается.

5.6.8. Если иное не предусмотрено Договором, не производить переустройство и (или) перепланировки Объекта, ремонт. Любые ремонтные и иные производственные работы, не предусмотренные Охранным обязательством, Актом технического состояния, предписаниями Органа охраны в отношении Объекта могут проводиться Арендатором только при наличии письменного разрешения Органа охраны и Арендодателя и Росимущества (его территориального органа).

5.6.9. Обеспечить своевременный вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов (далее – ТКО), отходов жизнедеятельности, уборку территории в границах Земельного участка.

5.6.10. Обеспечивать содержание кровли, в том числе в зимний период.

5.6.11. Заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО в течение 1 (одного) календарного месяца с даты подписания Договора и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания такого договора предоставить его копию Арендодателю. Оплата по указанному договору осуществляется Арендатором своевременно и в полном объеме, компенсации не подлежит.

5.7. На Арендодателя возлагается обязанность заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, в том числе по водо-, тепло- и энергоснабжению, водоотведению.

Оплата по указанным договорам осуществляется Арендодателем. При этом Арендатор в порядке, предусмотренном Договором, своевременно и в полном объеме возмещает Арендодателю стоимость коммунальных услуг, в том числе плату за услуги по водо-, тепло- и энергоснабжению, водоотведению в порядке, предусмотренном Договором.

5.8. В случае, указанном в п. 21.11. Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований (в том числе изменения объема обязательств Арендатора) по содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта. Соответствующие изменения вносятся в Договор в порядке, предусмотренном в пункте 21.10. настоящего Договора.

5.9. В случае выявления Арендодателем, Органом охраны либо иным уполномоченным государственным органом нарушений в части содержания, использования и Эксплуатации Объекта Арендодатель вправе направить Арендатору уведомление о необходимости устранения указанных нарушений. Арендатор обязан устранить выявленные нарушения в срок, указанный в уведомлении Арендодателя. Незаконные предписания Органа охраны либо иного уполномоченного государственного органа могут быть оспорены Сторонами в суде.

Арендодатель не несет ответственность за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности на Объекте, при осуществлении Арендатором своей деятельности и за причинение, в связи с этим, вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в полном объеме возлагается на Арендатора.

5.10. В случае не устранения Арендатором выявленных Арендодателем, 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.

5.11. 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.

**6. Обязательства по обеспечению доступа к Объекту**

6.1. Арендатор обязан обеспечить доступ к Объекту граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства в соответствии с условиями доступа, установленными Органом охраны, в том числе в Охранном обязательстве, в порядке ст. 47.4 Закона № 73-ФЗ.

6.2. В случае, указанном в п. 21.11. Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований (в том числе изменения объема обязательств Арендатора) по обеспечению доступа к Объекту. Соответствующие изменения вносятся в Договор в порядке, предусмотренном в пункте 21.11. настоящего Договора.

6.3. В случае выявления Органом охраны 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 Органа охраны могут быть оспорены Сторонами в суде.

6.4. В случае принятия Органом охраны решения о приостановлении доступа к Объекту Арендатор обязан приостановить доступ к Объекту. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, указанные в п. 6.5. Договора.

6.5. Помимо случаев, указанных в п. 6.1. Договора, Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ на территорию и во все помещения Объекта представителям Арендодателя, Росимущества (его территориального органа), Органа охраны, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия учредителя Арендодателя, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и иных органов государственной власти и местного самоуправления, уполномоченных на проведение проверок и других контрольных мероприятий, а также лицам, указанным Арендодателем и обеспечивающим обслуживание Объекта/Объекта культурного наследия или проведение в отношении него необходимых мероприятий (управляющая компания, кадастровые инженеры, независимые оценщики и др.).

**7. Выполнение требований к сохранению Объекта**

7.1. Обеспечение мероприятий по сохранению Объектов осуществляется Арендатором в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Арендатор обязуется обеспечить проведение мероприятий по сохранению, Работ по сохранению Объекта в полном объеме, за счет собственных средств и привлеченных средств, в сроки, порядке и условиях, установленных Договором и Органом охраны.

Состав (перечень) видов Работ по сохранению Объектов, сроки (периодичность) проведения таких работ подлежат закреплению в отдельном приложении к Договору, оформляемому после получения Арендатором Охранного обязательства, Акта технического состояния и (или) принятия отдельного решения, либо вынесения предписания Органа охраны.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Арендатор обязан получить в Органе охраны Охранное обязательство, Акт технического состояния в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, предусмотренного в п. 4.1 Договора, и предоставить Агентству копию письма с подтверждением обращения Арендатора в Орган охраны, а также уведомить Агентство о получении Акта технического состояния и сроков выполнения Работ по сохранению Объекта, предоставив копию Акта технического состояния.

До получения Охранного обязательства, Акта технического состояния и (или) принятия отдельного решения Органа охраны Арендатором выполняются требования по сохранению Объектов, предусмотренные ст. 47.2 и 47.3 Закона 73-ФЗ.

Арендатор обязуется обеспечить подготовку и согласование в установленном порядке с Органом охраны проектной документации (научно-проектной документации) по сохранению Объекта при наличии Акта технического состояния, предписаний либо иных требований Органа охраны в установленные данными документами и (или) Договором сроки.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления уведомления. Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

В случае несогласия с указанным в настоящем пункте решением, предписанием, иным актом Органа охраны Стороны вправе оспорить его в суде в установленном законом порядке.

В случае несогласия Арендатора с новыми условиями, содержащимися в указанном в настоящем пункте уведомлении, Арендатор вправе оспорить указанное уведомление в суде.

7.3. В случае, указанном в п. 21.11. Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований к сохранению Объектов, в том числе изменения объема обязательств Арендатора по проведению Работ по сохранению Объектов.

7.4. В случае выявления Органом охраны нарушений в части требований к сохранению Объекта Арендодатель вправе направить Арендатору уведомление о необходимости устранения указанных нарушений. Арендатор обязан устранить выявленные нарушения в срок, указанный в уведомлении Арендодателя. Незаконные предписания Органа охраны могут быть оспорены Сторонами в суде.

7.5. При выполнении мероприятий по сохранению, Работ по сохранению Объекта Арендатор обязан в соответствии с условиями Договора и требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия в установленные Договором, Охранным обязательством, Актом технического состояния сроки:

7.5.1. 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.

7.5.2. В случае обнаружения при проведении Работ по сохранению Объекта объектов, обладающих признаками Объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, незамедлительно приостановить работы и направить в течение 3 (трех) рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный Орган охраны и проинформировать об этом Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления указанного заявления.

7.5.3. Организовать проведение Работ по сохранению Объекта в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 45 Закона № 73-ФЗ.

7.5.4. Проводить Работы по сохранению Объекта с соблюдением стандартов в области реставрации, строительства, архитектуры и градостроительства.

7.6. Если иное не предусмотрено Договором, обязанность по финансированию Работ по сохранению Объекта в полном объеме возлагается на Арендатора.

7.7. Представить Арендодателю заверенные в установленном порядке копии договоров на разработку проектной документации (научно-проектной документации) в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания акта приема-передачи Объекта

7.8. О наличии подготовленной проектной документации (научно-проектной документации) на выполнение Работ по сохранению Объекта, и о её согласовании Органом охраны, Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя с приложением копии такой документации в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения согласования проектной документации на выполнение Работ по сохранению Объекта Органом охраны.

7.9. 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, а также письменное уведомление Арендатором Арендодателя о начале проведения работ.

Проведение работ, предусмотренных Охранным обязательством, Актом технического состояния Объекта, предписаниями, Арендатором осуществляется при наличии письменного разрешения Органа охраны и после письменного уведомления Арендодателя о начале проведения работ на Объекте за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения работ.

7.10. 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.

7.11. Надлежащим подтверждением выполнения Работ по сохранению Объекта является Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданный Органом охраны. В случаях, если Работы по сохранению Объекта затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (с учетом положений ч. 10 ст. 45 Закона № 73-ФЗ), помимо Акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного Органом охраны, выполнение работ должно быть подтверждено разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом указанные в настоящем пункте документы должны подтверждать выполнение всех Работ по сохранению Объекта, предусмотренных Договором.

В случае если после завершения работ по сохранению Объекта внесение изменений в государственные реестры (ЕГРН, РФИ) не требуется, Арендатор направляет Арендодателю надлежащим образом заверенные копии указанных в настоящем пункте документов (нотариальные либо заверенные органом, выдавшим документ) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения указанных документов Арендатором. При необходимости внесения указанных изменений в государственные реестры (ЕГРН, РФИ) документы, подтверждающие приемку проведенных Работ по сохранению Объекта, представляются в порядке, указанном в п. 14.16. Договора.

7.12. В случае, если Арендатор не приступил к выполнению возложенных на него обязательств по проведению работ по сохранению Объекта в сроки, указанные в Договоре, Охранном обязательстве, Акте технического состояния и не обеспечил их выполнение в сроки, установленные в Договоре, Арендодатель вправе осуществить указанные работы самостоятельно, известив об этом Арендатора, и в одностороннем порядке возместив (компенсировав) свои затраты на их проведение за счет суммы обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном п. 10.3 Договора.

**8. Арендная плата**

8.1.Арендная плата по Договору начисляется с датыподписания Договора.

8.2. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

Внесение арендной платы производится Арендатором ежемесячно. Арендная плата подлежит внесению по 9 (девятое) число календарного месяца, подлежащего оплате, включительно.

Внесение арендной платы за первый месяц осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания указанного в пункте 4.1. Договора Акта приема-передачи Объекта.

В случае если 9 (девятое) число календарного месяца выпадает на выходной или праздничный день, Арендатор обязан произвести оплату арендной платы до указанного числа.

8.3. Арендная плата, НДС и другие налоги перечисляются Арендатором ежемесячно на счет Арендодателя, указанный в подпункте 24.1.1. Договора.

Обязательство Арендатора по внесению арендной платы за соответствующий период считается исполненным с момента зачисления полной суммы арендной платы за такой период на счет, указанный в подпункте 24.1.1. Договора.

Арендатор ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца, обязуется представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, в случае ее начисления.

8.4. Размер ежемесячной арендной платы за Объект, без учета налога на добавленную стоимость (НДС-20%) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_ ) руб.\_\_\_\_ коп.

Размер годовой арендной платы без учета НДС-20% за Объект составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) руб.\_\_\_ коп.

На сумму арендной платы начисляется НДС и другие налоги в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Размер НДС-20% в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_ ) руб.\_\_\_\_ коп.

Размер НДС-20% в год составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_ ) руб.\_\_\_\_ коп.

Размер НДС подлежит изменению в случае изменения положений законодательства Российской Федерации о размере НДС, заключение дополнительного соглашения Сторон или направление одностороннего уведомления в указанном в настоящем пункте случае не требуется.

8.5. Установленная арендная плата по Договору не включает затраты на использование, охрану, содержание Объекта, стоимость страховых платежей, коммунальных и эксплуатационных расходов и плату за пользование Земельными участками.

Указанные в настоящем пункте затраты компенсации Арендатору не подлежат.

8.6. Размер годовой арендной платы может быть изменен Арендодателем в бесспорном одностороннем порядке путем направления Арендатору уведомления об изменении размера арендной платы. При этом подписание дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы не требуется, а право Арендодателя на такое изменение сроком не ограничивается.

В указанных в настоящем пункте случаях арендная плата устанавливается в размере, определенном в отчете независимого оценщика, подготовленном в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по заказу Арендодателя.

Арендодатель проводит ежегодную индексацию арендной платы 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 настоящий договор.

Изменение (установление) размера арендной платы в порядке, указанном в настоящем пункте Договора, может производиться Арендодателем не чаще одного раза в год и не может быть произведено ранее, чем по истечении одного года с даты последнего изменения размера арендной платы.

В указанных в настоящем пункте случаях размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

8.7. Указанное в п. 8.6. Договора уведомление направляется Арендатору заказным письмом с уведомлением либо вручается под роспись уполномоченному лицу Арендатора.

Размер арендной платы считается измененным с первого числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Арендодателем было направлено уведомление об изменении арендной платы. При этом арендная плата за период с даты истечения одного года с момента последнего изменения (установления) размера арендной платы до первого числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Арендодателем было направлено уведомление об изменении арендной платы, сохраняется в прежнем размере.

Изменение (установление) размера арендной платы путем подписания Сторонами дополнительного соглашения осуществляется в порядке, установленным в пп. 21.13, 21.14 Договора. В указанном случае размер арендной платы считается измененным с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

8.8. В случае досрочного освобождения Арендатором Объектов, Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению арендной платы, установленной Договором, до момента прекращения действия Договора в установленном порядке.

8.9. Стороны договорились, что осуществление Компенсации осуществляется путем установления льготной арендной платы в размере и порядке, предусмотренных частью 1 статьи 14 Закона № 73-ФЗ и принятых в развитие указанной нормы подзаконных актах, а также с учетом положений Договора. Иная компенсация за проведенные Работы по сохранению Объектов не производится, возмещение затрат на сохранение, содержание, использование и Эксплуатацию Объектов, а также стоимости отделимых и неотделимых улучшений Объектов Арендатору не производится.

8.10. Арендатор имеет право на Компенсацию затрат на выполнение Работ по сохранению Объектов только в отношении работ, выполнение которых обеспечено Арендатором и подтверждено соответствующими документами, установленными нормативными актами Российской Федерации.

8.11. Право на Компенсацию возникает у Арендатора только в случае выполнения в полном объеме Работ по сохранению Объектов, обязательства по выполнению которых возложены на Арендатора Договором, и отсутствия у Арендатора задолженности перед Арендодателем по арендной плате и/или иным платежам, предусмотренным Договором, на момент обращения Арендатора с соответствующим заявлением и подтверждающими документами в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации.

8.12. Стороны признают, что в случае досрочного расторжения Договора затраты Арендатора на сохранение Объектов возмещению не подлежат, Компенсация, предусмотренная пунктами 8.9-8.11 Договора, не производится.

8.13. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор утрачивает право на Компенсацию и возмещение затрат, понесенных им при выполнении Работ по сохранению Объектов.

**9. Платежи по Договору помимо арендной платы**

9.1. Арендатор осуществляет возмещение Арендодателю стоимость коммунальных услуг, в том числе платы за услуги по водо-, тепло- и энергоснабжению, водоотведению в размере, равном стоимости фактически оказанных услуг. Обязанность по возмещению указанных услуг возникает у Арендатора с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, указанного в пункте 4.1. Договора.

Размер стоимости коммунальных услуг устанавливается в размере, оплаченном (подлежащем оплате) за указанные услуги Арендодателем, определяемом на основании тарифов поставщиков указанных услуг.

Возмещение стоимости коммунальных услуг производится Арендатором ежемесячно до 23 (двадцать третьего) числа календарного месяца следующего за отчетным на основании направленного Арендодателем уведомления и счета на оплату.

Ежемесячно, не позднее 25 (двадцать пятого) числа оплачиваемого месяца, Арендатор представляет Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление предусмотренных настоящей статьей платежей.

9.2. Если иное не предусмотрено Договором, обязательства по внесению предусмотренных настоящей статьей платежей прекращаются со дня освобождения Арендатором Объекта, за исключением неисполненных до указанной даты обязательств, которые сохраняются до их исполнения.

9.3. В случаях, предусмотренных Договором и(или) законом, когда Арендодателем выполнены обязательства, возложенные настоящим Договором на Арендатора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю фактически понесенные затраты на выполнение указанных обязательств. Компенсация указанных затрат должна быть произведена путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Арендодателем Арендатору уведомления, содержащего размер подлежащих компенсации затрат. Достаточным подтверждением размера фактических затрат Арендодателя являются соответствующие платежные документы.

9.4. Право Арендодателя на предъявление требований об уплате Арендатором предусмотренных настоящей статьей платежей сроком не ограничивается. Нарушение Арендодателем предусмотренных настоящей статьей сроков для направления уведомлений о необходимости внесения соответствующего платежа не является отказом от реализации права на получение такого платежа и не ограничивает его право на предъявление требования о необходимости уплаты Арендатором такого платежа.

9.5. В случае наличия у Арендатора задолженности по платежам в течение трех периодов, Арендодатель вправе принять меры по прекращению оказания коммунальных услуг, в том числе осуществить отключение Объекта от соответствующих сетей (электро-, тепло-, газо-, водоотведения и других).

9.6.  В случае оформления Арендодателем права постоянного (бессрочного) пользования на Земельный участок Арендатор обязан возмещать расходы по содержанию Объекта в части уплаты налога на Земельный участок (далее – Возмещение расходов), на котором расположен Объект.

Размер Возмещаемых расходов определяется в размере фактически уплаченных Арендодателем обязательных налоговых платежей за Земельный участок, на котором расположен Объект.

Арендодатель ежеквартально направляет Арендатору уведомление о Возмещении расходов. Арендатор производит оплату не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента направления указанного уведомления путем  перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в уведомлении.

Копии платежных поручений, подтверждающих оплату Возмещения расходов, предоставляются Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента осуществления оплаты.

**10. Обеспечительный платеж**

10.1. В целях обеспечения исполнения обязательств по Договору установлен обеспечительный платеж, равный двукратному размеру ежемесячной арендной платы за пользование Объектом, определенной в соответствии с протоколом проведения аукциона/рассмотрения заявок и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_ коп.

10.2. Обеспечительный платеж формируется из средств, перечисленных до подписания Договора в качестве задатка согласно требованию документации об аукционе. В случае если размер обеспечительного платежа превышает размер задатка, Арендатор обязан в течение 10 (десяти)календарных дней с даты подписания Договора внести недостающие денежные средства.

Арендатор обязан перечислить Арендодателю обеспечительный платеж на счет Арендодателя, указанный в пп. 24.1.3. п. 24.1.4.

10.3. В случае невнесения Арендатором арендной платы и (или) иных платежей, включая предусмотренные Договором пени и штрафы, возникновения у Арендодателя расходов в связи с невыполнением Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, в установленные Договором сроки, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет образовавшейся задолженности. Право Арендодателя на зачет обеспечительного платежа в счет образовавшейся задолженности сроком не ограничено.

10.4. В случае зачета в счет уплаты задолженности Арендатора денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору, Арендатор обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления Арендодателем уведомления (требования, претензии) о необходимости восстановить размер обеспечительного платежа внести на счет Арендодателя денежные средства в размере, составляющем разницу между суммой, оставшейся в качестве обеспечения исполнения обязательств и указанной в п. 10.1. Договора, восстановив первоначальный размер обеспечения исполнения обязательств.

10.5. Обеспечительный платеж не рассматривается как часть арендной платы и не отменяет обязательств Арендатора по своевременному внесению арендной платы в течение всего срока аренды. Обеспечительный платеж может быть использован Арендодателем на покрытие долгов, не уплаченных Арендатором Арендодателю по настоящему Договору, компенсации любого ущерба, нанесенного Объекту/нежилому зданию, в котором расположен Объект, любого иного ущерба имуществу и правам Арендодателя, нанесенного Арендатором, а также оплаты всех долгов Арендодателя третьим лицам в связи с арендой по Договору.

10.6. В случае досрочного расторжения Договора, в связи с невыполнением и (или) ненадлежащим выполнением Арендатором обязательств по Договору, обеспечительный платеж возврату не подлежит.

В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора обеспечительный платеж возврату не подлежит.

10.7. При прекращении действия Договора в связи с истечением срока его действия, в случае добросовестного исполнения Арендатором условий Договора, обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней после освобождения Арендатором Объекта и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

При досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя или по соглашению Сторон, в случае добросовестного исполнения Арендатором условий Договора, обеспечительный платеж подлежит возврату в течение 30 (тридцати) календарных дней после освобождения Арендатором Объекта и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

В указанных в настоящем пункте Договора случаях при наличии на дату возврата обеспечительного платежа неисполненных обязательств Арендатора, в счет исполнения которых может быть направлен обеспечительный платеж, возврат обеспечительного платежа производится за вычетом суммы неисполненных обязательств Арендатора.

10.8. Возврат обеспечительного платежа производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в пункте 24.2. Договора.

**11. Обязательства по страхованию**

11.1. Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить:

- договор страхования Объектов (включая несущие и не только конструкции, внешнюю и внутреннюю отделку, оконные стекла, зеркала, витрины и иные предметы интерьера) от рисков ущерба и уничтожения, указанных в п. 11.3. настоящего Договора, на весь срок действия Договора (страхование имущества);

- договор по страхованию имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в результате использования, содержания, Эксплуатации Объектов, а также при проведении Работ по сохранению Объектов (страхование гражданской ответственности) на весь срок действия Договора, и представить их заверенные копии и по одному экземпляру полисов Арендодателю.

11.2. До истечения срока действия договоров страхования, указанных в п.11.1. Договора, Арендатор обязан осуществить страхование на новый срок таким образом, чтобы с 00:00 часов дня, следующего за днем истечения срока действия предыдущих договоров, вступили в силу новые договоры страхования, и представить заверенные копии таких договоров Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней со дня их заключения. Арендатор обязан продлевать срок таких договоров страхования (заключать новые договоры страхования) на протяжении всего срока действия Договора.

11.3. Необходимая и достаточная страховая защита Объекта от рисков ущерба и уничтожения должна покрывать, как минимум, следующие страховые риски:

11.3.1. Пожар, удар молнии.

11.3.2. Взрыв газа: паро-, топливо-, газопроводов и соответствующих хранилищ, машин, котлов и агрегатов.

11.3.3. Повреждение водой в результате аварии водопроводных, отопительных, канализационных систем, систем пожаротушения.

11.3.4. Противоправные действия третьих лиц (кража с незаконным проникновением, грабеж, разбой, хулиганство, вандализм, умышленное повреждение или уничтожение имущества).

11.3.5. Стихийные бедствия и иные действия природных сил.

11.3.6. Постороннее воздействие (наезд наземных транспортных средств, падение деревьев, столбов и прочих предметов).

11.3.7. Падение летательных объектов, их частей или их груза.

11.4. Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, заключенному Арендатором, должен являться Арендодатель.

11.5. Выгодоприобретателями по договору страхования гражданской ответственности являются лица, которым может быть причинен вред жизни, здоровью и/или имуществу в случаях, указанных в абз. 3 п. 11.1. Договора.

11.6. Арендатору рекомендуется заключать договор на страхование Объекта со страховыми компаниями, соответствующими следующим требованиям:

11.6.1. Опыт работы на страховом рынке – более 10 (десяти) лет.

11.6.2. Наличие подтвержденного компанией (АО «Рейтинговое агентство
«Эксперт РА») российского рейтинга надежности не ниже ruА.

11.7. Страховая сумма по договору страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения должна быть равна размеру рыночной стоимости Объекта, определенному на основании отчета об оценке, проведенной в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с учетом требований иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, подготовленного по заказу Арендатора.

Все расходы, связанные с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости Объекта, несет Арендатор. Копия отчета об оценке рыночной стоимости Объекта предоставляется Арендатором Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

11.8. В случае проведения Арендатором Работ по сохранению Объекта, Арендатор обязан застраховать строительные риски, возникающие в связи с работами, проводимыми в отношении Объекта на весь период проведения таких работ.

11.9. Страхование строительных рисков Арендатором должно быть произведено не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения Работ по сохранению Объекта. Заверенные копии документов, подтверждающих осуществление страхования строительных рисков, должны быть представлены Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты осуществления страхования.

11.10. Арендатор обязан 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 их заключения, изменения и (или) расторжения.

 11.11. В случае, если Арендатором в течение 30 (тридцати) календарных дней по истечении срока, указанного в п. 11.1. или 11.2. Договора, не выполнены обязательства по страхованию Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных в п. 11.3. Договора, а также по страхованию гражданской ответственности, Арендодатель вправе самостоятельно обеспечить страхование Объекта от вышеуказанных рисков. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы на осуществление страхования в полном объеме.

**12. Осуществление сделок с правом аренды**

12.1. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего Договора, осуществлять залог арендных прав или вносить их в качестве вклада (паевого взноса) в некоммерческие и коммерческие организации.

12.2. Арендатор вправе сдавать часть Объекта в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, только при условии соблюдения порядка, предусмотренного действующим законодательством и только при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя и Росимущества (его территориального органа).

12.3. При передаче части Объекта в субаренду или безвозмездное пользование (ссуду) в установленном действующим законодательством и Договором порядке Арендатор:

12.3.1. Обеспечивает соблюдение субарендатором (пользователем) норм и правил использования соответствующих помещений, в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, а также условий, предусмотренных Договором и Охранным обязательством;

12.3.2. Направляет Арендодателю подлинные экземпляры заключенных договоров субаренды или безвозмездного пользования (ссуды), а также всех заключенных к ним дополнительных соглашений, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты их заключения.

**13. Права Арендатора**

13.1. Самостоятельно и по своему усмотрению беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. Договора, с учетом ограничений и требований, установленных Договором, Охранным обязательством, Органом охраны и действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Вправе потребовать передачи Объекта в срок, указанный в пункте 4.1. Договора.

13.3. В случае, если это не запрещено действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором, передавать часть Объекта в пользование третьим лицам с соблюдением порядка и требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

13.4. В порядке и на условиях настоящего Договора при наличии разрешения Органа охраны проводить Работы по сохранению Объекта при условии письменного уведомления Арендодателя о начале проведения таких работ и отсутствия при проведении таких работ нарушений нормативных правовых актов Российской Федерации, Охранного обязательства, условий Договора.

13.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях, предусмотренных Договором.

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

13.7. В случаях и в порядке, установленных действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Арендатор, вложивший свои средства в работы по сохранению Объекта, имеет право на установление льготной арендной платы.

13.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором.

**14. Обязанности Арендатора**

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

14.2. Выполнять требования действующего законодательства, настоящего Договора, Охранного обязательства, Акта технического состояния (выданных, в том числе, после заключения настоящего Договора) иных решений (предписаний) Органа охраны и уполномоченных государственных органов.

14.3. Использовать Объект и его отдельные помещения исключительно в соответствии с целями, установленными пунктом 2.2. Договора.

14.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

14.5. В случаях, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, возместить Арендодателю убытки в полном объеме.

14.6. Выполнить возложенные на него в соответствии с условиями Договора обязанности по проведению Работ по сохранению Объекта в объеме и сроки, предусмотренные Договором.

14.7. Получить разрешение на проведение Работ по сохранению Объекта и иные разрешения и согласования, необходимые для проведения Работ по сохранению Объекта, в том числе предусмотренные Договором.

14.8. Не препятствовать Арендодателю осуществлять осмотр, проверку использования, содержания, Эксплуатации и сохранения Объекта.

14.9. Обеспечить допуск на Объект Арендодателя, его представителей, а также привлеченных им организаций для проведения работ в отношении Объекта и не препятствовать каким-либо образом Арендодателю, его представителям, а также привлеченным им организациям в проведении указанных работ.

14.10. Обеспечивать Эксплуатацию, содержание и использование Объекта в соответствии с требованиями, предусмотренными Договором и действующими нормативными правовыми актами.

14.11. Проводить за свой счет текущий ремонт Объекта.

14.12. Совершать сделки с правом аренды исключительно в соответствии с условиями действующего законодательства и Договора.

14.13. Вернуть Арендодателю Объект в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

14.14. 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.

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

14.16. После завершения Работ по сохранению Объекта предоставить в течение 6 (шести) месяцев с момента завершения Работ Арендодателю документы, являющиеся законным основанием для внесения изменений в сведения государственных реестров (ЕГРН, РФИ) о характеристиках Объекта, изменившихся по результатам проведенных работ по сохранению и содержащихся в документах, подготовка которых обеспечена Арендодателем в соответствии с п. 16.4 Договора. В период действия Договора Стороны вправе выработать иной порядок взаимодействия по вопросу внесения необходимых изменений в сведения государственных реестров.

14.17. Привести фактические характеристики Объекта в соответствие с согласованной проектной документацией (научно-проектной документацией)и актом приемки-выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданным Органом охраны.

14.18. Обеспечить своевременный вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов (ТКО), утилизацию бытового и иного мусора, отходов жизнедеятельности, убору территории Объекта культурного наследия в границах Земельного участка.

14.19. Заключить договор на предоставление услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в течение 1 (одного) календарного месяца с даты подписания Договора и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора предоставить его копию Арендодателю.

14.20. Заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, в том числе по водо-, тепло- и энергоснабжению, канализации, и договор на оказание услуг по вывозу твердых бытовых отходов в 1 (одного) календарного месяца с даты подписания настоящего Договора

Представить копии договоров, указанных в настоящем пункте, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их заключения Арендодателю.

14.21. Обеспечить мероприятия по охране Объектов.

14.22. Обеспечить содержание кровли, в том числе в зимний период.

14.23. Своевременно и в полном Объеме возмещать стоимость коммунальных услуг (услуг по водо-, тепло-, энергоснабжению, водоотведению) в порядке, установленном Договором.

14.24. Заключить договоры страхования, предусмотренные п. 11.1 Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора предоставить их копии и по одному экземпляру полиса Арендодателю.

14.25. В течение 2 (двух) месяцев с даты заключения Договора обеспечить разработку (в том числе согласование) паспорта безопасности Объекта культурного наследия в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о противодействии терроризму и предоставить Арендодателю заверенные в установленном порядке копии паспорта безопасности Объекта культурного наследия. После согласования паспорта безопасности Объекта культурного наследия в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о противодействии терроризму обеспечить актуализацию не реже одного раза в 3 года, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму.

14.26. Арендатор обязан в течение 1 (одного) месяца с даты подписания Договора предоставить Арендодателю информацию об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) Арендатора, включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей). Указанную информацию Арендатор обязан обновлять (актуализировать) ежеквартально путем направления Арендодателю уведомления до 5-го числа месяца следующего за отчетным кварталом.

14.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором.

**15. Права Арендодателя**

15.1. Обеспечивать контроль за своевременностью и полнотой оплаты Арендатором арендной платы, неустойки и иных платежей, установленных Договором.

15.2. Требовать от Арендатора выполнения обязательств по проведению Работ по сохранению Объекта.

15.3. Требовать от Арендатора уплаты неустойки и всех иных платежей, установленных Договором.

15.4. Требовать от Арендатора возмещения в полном объеме всех убытков, связанных с причинением вреда Объекту и (или) Арендодателю действиями и (или) бездействием Арендатора.

15.5. Производить осмотр Объекта на предмет сохранности и эффективности его использования, выполнения Арендатором условий Договора.

15.6. Требовать от Арендатора соблюдения условий Договора и выполнения Арендатором принятых им на себя согласно условиям Договора обязательств.

15.7. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и(или) Договором.

15.8. Проводить изменение размера арендной платы и иных условий Договора, в том числе в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и(или) действующим законодательством.

15.9. В порядке и на условиях настоящего Договора обеспечивать выполнение обязательств, возложенных Договором на Арендатора, при условии отсутствия при осуществлении соответствующих действий нарушений нормативных правовых актов.

15.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором.

**16. Обязанности Арендодателя**

16.1. В порядке и на условиях, предусмотренных Договором, предоставить Арендатору Объект по акту приема-передачи Объекта.

16.2. Обеспечить направление Договора и дополнительных соглашений к нему на государственную регистрацию в соответствии с условиями Договора.

16.3. По окончанию срока действия Договора принять Объект в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

16.4. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления, указанного в пункте 14.15. Договора, обеспечить проведение обмеров и подготовку документации, описывающей Объект после завершения Работ по сохранению Объекта.

16.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором.

**17. Отделимые и неотделимые улучшения Объекта**

17.1. На произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта, в том числе при проведении Работ по сохранению Объекта у Арендатора не возникает право собственности. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Российской Федерации.

17.2. Возмещение стоимости отделимых и (или) неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором вне зависимости от наличия согласия Арендодателя, не производится.

**18. Распределение бремени рисков**

18.1. 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 пункте 4.1. Договора. 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.

**19. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

19.1. В день окончания указанного в пункте 3.2. Договора срока Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект по Акту приема-передачи Объекта в состоянии, в котором его получил, с учетом проведенных Работ по сохранению Объекта, в том числе всех произведенных в помещениях Объекта неотделимых улучшений, а также передать Арендодателю всю документацию оформленную по результатам исполнения обязательств по данному Договору.

19.2. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан передать Объект Арендодателю по Акту приема-передачи Объекта не позднее 5 (пяти) 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 помещениях Объекта неотделимых улучшений.

19.3. Невыполнение Арендатором обязанности по возврату Объекта и подписанию акта приема-передачи, указанного в пунктах 19.1. и 19.2. Договора, не является препятствием для совершения уполномоченными органами власти, Арендодателем и (или) привлеченными им третьими лицами правомерных действий по освобождению Объекта. При этом Арендодателем может быть составлен односторонний Акт о приемке Объекта.

19.4. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем состояние, в котором он был передан Арендатору, в Акте приема-передачи Объекта 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 Объекта возместить Арендодателю все связанные с этим убытки, включая реальный ущерб, стоимость необходимых ремонтно-реставрационных работ, а также упущенную выгоду.

19.5. До подписания Акта приема-передачи Объекта, Стороны обязаны провести сверку своевременности и полноты платежей по Договору. Не проведение сверки своевременности и полноты платежей по Договору не является препятствием для совершения уполномоченными органами власти, Арендодателем и (или) привлеченными им третьими лицами правомерных действий по освобождению Объекта и составления Арендодателем одностороннего Акта о приемке Объекта.

19.6. К моменту прекращения арендных отношений Сторон, регулируемых Договором, Арендатор должен освободить Объект и подготовить его к передаче Арендодателю, обеспечив, в том числе уборку мусора.

19.7. Арендодатель не несет ответственность за оставленное (покинутое) имущество Арендатора. В случае если имущество, оставленное (покинутое) Арендатором, препятствует использованию Объекта, Арендодатель имеет право требовать уплаты, а Арендатор обязан оплатить фактическое использование помещений Объекта в размере установленной Договором арендной платы.

**20. Ответственность Сторон по Договору**

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

20.2. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по внесению предусмотренных Договором платежей, а также за неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 10.4. Договора, Арендатор обязан выплатить пени в размере
0,1 % от неоплаченной суммы долга за каждый день просрочки исполнения обязательства.

Кроме того, на сумму просроченного платежа помимо предусмотренной Договором неустойки начисляются законные проценты в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пени

20.3. За каждый выявленный случай неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором одного из обязательств, предусмотренных пунктами 4.1., 4.3., 5.5.-5.7., 5.9., 5.11., 6.1., 6.3., 6.5., 7.1.-7.3., 7.7.-7.15., 10.2.,11.1.-11.4., 11.7.-11.9., 12.1.-12.3., 14.1.-14.3., 14.5.-14.17., 14.21.-14.27. и п.19.6. Договора Арендодатель вправе потребовать уплаты, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от кадастровой стоимости Объекта в соответствии с условиями Договора.

20.4. Оплата Арендатором неустойки (пени, штрафа) по Договору производится путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в подпункте 24.1.2. Договора.

20.5. 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.

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

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

20.8. 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.

**21. Порядок изменения, расторжения Договора**

21.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, по требованию одной из Сторон в судебном порядке, а также путем одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и (или) законодательством Российской Федерации.

21.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и(или) Договором.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в том числе в следующих случаях:

- использование Объекта не по целевому назначению;

- передача помещений Объекта (части Объекта) в субаренду и (или) безвозмездное пользование с нарушением установленного законом и (или) Договором порядка;

- невыполнение Арендатором обязательства подготовить и согласовать проектную (научно-проектную документацию) документацию на проведение Работ по сохранению Объекта в сроки, установленные пунктом 7.2. Договора;

- непредставление в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора копии договора страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных п.11.3. Договора, и одного экземпляра полиса;

- отказ Арендатора от приемки Объекта и (или) отказ от подписания (не подписания) Акта приема-передачи Объекта в указанный в пункте 4.1. Договора срок;

- проведение Арендатором переоборудования и (или) перепланировки Объекта без согласования с Арендодателем и Росимущества (его территориального органа), в соответствии с пп. 5.6.8. Договора (за исключением случаев, когда такое согласование не требуется в соответствии с условиями настоящего Договора);

- 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;

- невосполнение обеспечительного платежа в полном объеме по истечении срока, указанного в п. 10.4. настоящего Договора;

- нарушение Арендатором требований к сохранению, содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта, доступа граждан к Объекту, предусмотренных действующим законодательством об охране объектов культурного наследия, Охранным обязательством, отдельными решениями (предписаниями) Органа охраны, Договором;

- непредставление после завершения Работ по сохранению в течение 6 (шести) месяцев с момента завершения Работ Арендодателю документов согласно п. 14.15 Договора;

- в целях использования переданного в аренду Объекта для государственных нужд под размещение федеральных органов исполнительной власти;

- в иных случаях, предусмотренных Договором и (или) действующим федеральным законодательством.

Если иное не предусмотрено Договором, Договор считается расторгнутым со дня, указанного в уведомлении об одностороннем отказе от исполнения Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня направления уведомления Стороне заказным письмом.

21.3. Если иное не предусмотрено Договором, реализация Арендодателем права на односторонний отказ от Договора сроком не ограничена. Не реализация Арендодателем права на односторонний отказ от Договора не лишает Арендодателя права на обращение в суд с требованием о досрочном расторжении Договора по основаниям, по которым мог быть заявлен односторонний отказ от Договора.

21.4. Если иное не предусмотрено Договором, принятие Арендодателем исполнения обязательств от Арендатора в части обязательств, которые должны исполняться Арендатором на протяжении всего срока действия Договора до истечения срока его действия Договора и (или) фактического освобождения Объекта, связанных с использованием Объекта (арендная плата, требования по соблюдению ограничений, связанных с содержанием Объекта и др.) и от принятия которых Арендодатель по объективным причинам не может отказаться, может рассматриваться как подтверждение Арендодателем действия Договора только при наличии (в совокупности) иных действий Арендодателя, подтверждающих действие Договора.

21.5. Арендатор не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

21.6. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя судом, в том числе в следующих случаях:

- существенного нарушения Арендатором условий Договора.

- существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора. Изменения экономической ситуации, в том числе инфляционные процессы и рост потребительских цен, не признаются Сторонами существенным изменением обстоятельств.

- существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта.

- проведения Арендатором Работ по сохранению Объекта без предварительного письменного согласия Органа охраны.

- нарушения предусмотренных Договором, Охранным обязательством, Актом технического состояния сроков проведения Работ по сохранению Объекта, в том числе отдельных видов работ, обязанность по проведению которых возложена на Арендатора, более чем на 3 (три) месяца.

- в случаях, предусмотренных пунктом 21.2. Договора.

- нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 14.16. Договора.

- в иных случаях, предусмотренных Договором и (или) действующим федеральным законодательством.

21.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности по оплате задолженности по арендной плате и иным платежам, предусмотренным Договором.

В случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон (по инициативе одной из Сторон - Арендатора) Арендатором оплачиваются имущественные потери Арендодателя в соответствии со ст. 406.1. Гражданского кодекса Российской Федерации в размере ежемесячной арендной платы за 4 (четыре) месяца аренды.

21.8. Предложение о расторжении Договора должно быть направлено другой Стороне не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения заказным письмом.

21.9. По истечении срока действия Договора, указанного в пункте 3.2. Договора, его действие прекращается. Заключение договора аренды Объекта на новый срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

21.10. Изменения в Договор могут быть внесены путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору, а в случаях, предусмотренных Договором, в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления.

21.11. Изменение договора в одностороннем порядке осуществляется путем направления Арендатору соответствующего уведомления, в том числе в случае принятия Органом охраны либо иным уполномоченным государственным органом решения об изменении требований и (или) установлении дополнительных требований к:

- содержанию, использованию, Эксплуатации Объекта;

- обеспечению доступа к Объекту;

- сохранению Объекта;

в том числе путем внесения изменений в Охранное обязательство, выдачей нового Охранного обязательства, выдачей Акта технического состояния, выдачей паспорта Объекта культурного наследия, принятием отдельного решения либо вынесения предписаний

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления уведомления заказным письмом. Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

В случае несогласия с указанным в настоящем пункте решением, предписанием, иным актом Органа охраны либо иного уполномоченного государственного органа Стороны вправе оспорить его в суде в установленном законом порядке.

В случае несогласия Арендатора с новыми условиями, содержащимися в указанном в настоящем пункте уведомлении, Арендатор вправе оспорить указанное уведомление в суде.

21.12. Условия Договора могут быть изменены, если такое изменение не влияет на условия Договора, имевшие существенное 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.

21.13. Предложение о внесении изменений в Договор должно быть направлено другой Стороне не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты внесения изменений.

21.14. Сторона, которой направлено предложение о расторжении Договора по соглашению Сторон или внесении изменений по соглашению Сторон, должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты его направления.

**22. Порядок разрешения споров**

22.1. 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.

22.2. До передачи спора на разрешение суда Стороны примут меры к его урегулированию в претензионном порядке.

В претензии должны быть указаны: наименование, почтовый адрес и реквизиты организации (учреждения, предприятия), предъявившей претензию; наименование, почтовый адрес и реквизиты организации (учреждения, предприятия), которой направлена претензия. Если претензионные требования подлежат денежной оценке, в претензии указывается истребуемая сумма и ее полный и обоснованный расчет. В претензии могут быть указаны иные сведения, которые, по мнению заявителя, будут способствовать более быстрому и правильному ее рассмотрению, объективному урегулированию спора.

22.3. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неполучения ответа на претензию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее направления по надлежащему адресу, Сторона, направившая претензию, вправе обратиться в суд за разрешением спора.

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

**23. Прочие условия**

23.1. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

23.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная Сторона обязана письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

В случае если Сторона не представила уведомление об изменении реквизитов, указанных в статье 24 Договора, она несет все связанные с этим неблагоприятные риски и последствия, в том числе:

- адресом фактического местонахождения Стороны будет считаться адрес, указанный в статье 24 Договора, и все письма, уведомления, претензии, направленные по указанному адресу будут считаться направленными по надлежащему адресу;

- все платежи, произведенные по реквизитам, указанным в статье 24 Договора, будут считаться осуществленными по надлежащим реквизитам и Сторона не вправе будет ссылаться на невыполнение обязательств по перечислению соответствующих платежей. 23.4. Все письма, уведомления, претензии, обращения Сторон и иные документы, связанные с исполнением Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом, экспресс-почтой или с использованием телеграфа, электронной почты, указанной в статье 24 Договора. Письма, уведомления, претензии, обращения Сторон и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по фактическому адресу Стороны, указанному в статье 24 Договора.

23.5. В случае направления уведомлений с использованием почты, Государственной, экспресс-почты, телеграфа уведомления, претензии, обращения Сторон и иные документы считаются полученными Стороной в день фактического получения, а в случае отправления посредством электронной почты - в день их отправки.

В случае отправления корреспонденции посредством электронной почты требуется последующее представление оригинала соответствующего письма, уведомления, претензии или обращения, при не представлении в последующем оригинала, соответствующее письмо, уведомление, претензии или обращения Стороны считаются не полученными.

23.6. Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора обязан назначить ответственного сотрудника за получение корреспонденции по Договору и письменно уведомить об этом Арендодателя. Корреспонденция, врученная под роспись такому сотруднику считается полученной Арендатором.

В случае смены ответственного за получение корреспонденции по Договору сотрудника Арендатор обязан проинформировать об этом Арендодателя в пятидневный срок. До получения Арендодателем уведомления о смене ответственного за получение корреспонденции по Договору сотрудника вся корреспонденция, полученная ранее назначенным сотрудником, считается полученной Арендатором.

23.7. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

23.8. Договор составлен на русском языке в 5 (пяти ) экземплярах (три для Арендодателя, по одному для Арендатора и регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

23.9. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

23.9.1.Приложение № 1: Копии выписок из ЕГРН на Объект и Земельный участок.

23.9.2. Приложение № 2: Описание технического состояния Объекта.

23.9.3. Приложение № 3: Копии Приказа Департамента культурного наследия города Москвы от 02.03.2016 № 137, Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 15.10.2020 № 657.

23.9.4. Приложение № 4: Форма Акта приема — передачи Объекта.

23.9.5. Приложение № 5: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.03.2024 № 364.

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

**24.1. Арендодатель:**

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (ФГБУК АУИПИК)

Юридический адрес: 125375, г Москва, Дегтярный пер., д. 8, стр. 3, тел.(499) 705-20-00

Фактический адрес: 125375, г Москва, Дегтярный пер., д. 8, стр. 3, тел.(499) 705-20-00

ОГРН 027739550156

ИНН/КПП 7705395248/771001001

Адрес электронной почты: info@auipik.ru

**24.1.1.Банковские реквизиты Арендодателя для перечисления арендной платы:**

УФК по г. Москве (ФГБУК АУИПИК, л/сч. 20736Х72700) БИК 004525988;

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва

БИК 004525988

Казначейский счет 03214643000000017300;

Единый казначейский счет (к/с) 40102810545370000003;

ОКТМО 45382000

КБК 00000000000000000120

Назначение платежа: Арендная плата по договору от \_\_\_ №\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_(период), в т.ч. НДС \_\_\_% - \_\_\_\_

**24.1.2. Банковские реквизиты Арендодателя для перечисления неустойки по договорам:**

УФК по г. Москве (ФГБУК АУИПИК, л/сч. 20736Х72700) БИК 004525988;

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по г. Москве, г. Москва

БИК 004525988

Казначейский счет 03214643000000017300;

Единый казначейский счет (к/с) 40102810545370000003;

ОКТМО 45382000

КБК 00000000000000000140

Назначение платежа: Неустойка по договору аренды от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ за \_\_\_\_\_\_ (период). НДС не обл.

**24.1.3.Банковские реквизиты Арендодателя для перечисления обеспечения исполнения контрактов (договоров):**

УФК по г. Москве (ФГБУК АУИПИК, л/сч. 20736Х72700) БИК 004525988;

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по г. Москве, г. Москва

БИК 004525988

Казначейский счет 03214643000000017300;

Единый казначейский счет (к/с) 40102810545370000003;

ОКТМО 45382000.

КБК 00000000000000000510

Назначение платежа: Обеспечение исполнения договора аренды от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_.

**24.1.4. Банковские реквизиты Арендодателя для перечисления компенсации по договору и иных платежей:**

УФК по г. Москве (ФГБУК АУИПИК, л/сч. 20736Х72700) БИК 004525988;

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по г. Москве, г. Москва

БИК 004525988

Казначейский счет 03214643000000017300;

Единый казначейский счет (к/с) 40102810545370000003;

ОКТМО 45382000;

КБК 00000000000000000130;

Назначение платежа: возмещение по договору аренды от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ за \_\_\_\_\_\_.

**24.2. Арендатор:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендодателя:** |  | **От Арендатора:** |
|

|  |
| --- |
| Руководитель Cлужбы по работе с активами |

 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / О.С. Ильина/ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| М.П. |  | М.П. |

1. При заключении договора аренды с физическим лицом отражать дату и место рождения, ИНН, ОГРНИП (для индивидуальных предпринимателей и глав крестьянских (фермерских) хозяйств) и паспортные данные, необходимые для проверки ИНН на онлайн-сервисе ФНС, а также проверять достоверность ИНН на указанном сервисе при заключении такого договора. [↑](#footnote-ref-2)