ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к документации об аукционе

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_ /24л

город Архангельск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

Городской округ "Город Архангельск", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Администрации городского округа "Город Архангельск", от лица которой действует заместитель Главы городского округа "Город Архангельск" по вопросам экономического развития и финансам Шапошников Даниил Вадимович на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Город Архангельск Архангельской области Неклюдовой Ольгой Юрьевной 13 августа 2021 года по реестру № 29/7-н/29-2021-8-146 (бланк 29 АА 1524894), и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем \_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, совместно именуемые "Стороны, на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_ аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия регионального значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, "Дом Н.В. Никольского", находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять в аренду принадлежащее на праве собственности городскому округу "Город Архангельск" нежилое здание общей площадью 341,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ "Город Архангельск", г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 79, кадастровый номер 29:22:050501:57, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, "Дом Н.В. Никольского", находящееся в неудовлетворительном состоянии, расположенное на земельном участке площадью 758 кв. м, кадастровый номер 29:22:050501:846.

Описанное в настоящем пункте муниципальное имущество именуется в дальнейшем "Объект аренды".

* 1. Арендодатель гарантирует, что Объект аренды в споре, под арестом или запретом не состоит, не находится в залоге, доверительном управлении или аренде, не передан в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставной капитал юридического лица, не обременен какими-либо иными правами третьих лиц. Объект аренды имеет ограничения (обременения), установленные Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).
  2. План Объекта аренды представлен в техническом паспорте нежилого здания, составленном по состоянию на 11 мая 2022 года (Приложение № 3 к Договору).
  3. Объект аренды передается для целей проведения работ по его сохранению и дальнейшего использования под историко-культурную деятельность.
  4. Работы по сохранению Объекта аренды должны быть проведены Арендатором в соответствии с проектной документацией по сохранению Объекта аренды и Охранным обязательством на объект культурного наследия регионального значения, утвержденным распоряжением инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 13 декабря 2017 года № 190-р (далее – Охранное обязательство), копия которого является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 4 к Договору), в срок, не превышающий   
     7 (семи) лет со дня передачи в аренду Объекта аренды, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению Объекта аренды, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи его в аренду.
  5. Объект аренды расположен на земельном участке 29:22:050501:846 (далее – земельный участок) площадью 758 кв. м с видом разрешенного использования – историко-культурная деятельность.
  6. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями) земельный участок расположен в зоне смешанной и общественно-деловой застройки (кодовое обозначение О1-1) в границах зон с особыми условиями использования территорий: 3 (третий) пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зона с особыми условиями использования территории "ВК ТН33-П11; ВК ТП10-ТП11", реестровый номер 29:22-6.1010.

1.8. В соответствии с постановлением Правительства Архангельской области   
от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границы зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)" земельный участок с кадастровым номером 29:22:050501:846 имеет следующие ограничения по использованию:

- территория объекта культурного наследия регионального значения "Дом Н.В. Никольского", расположенного по адресу: г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 79, реестровый номер 29:22-8.6;

- охранная зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом Н.В Никольского" (ОЗ-2-31);

- границы исторической части города на начало XX века;

- исторические линии застройки кварталов (охраняемые ценные элементы планировочной структуры).

1.9. Границы территории Объекта аренды установлены постановлением министерства культуры Архангельской области (ранее – инспекции по надзору за сохранностью памятников истории и культуры Архангельской области) от 5 июля 2010 года № 6.

1.10. Техническое состояние Объекта аренды характеризуется как неудовлетворительное, требующее проведения ремонтно-реставрационных работ и не позволяющее осуществлять его эксплуатацию по назначению. Сведения   
о характеристиках Объекта аренды содержатся в следующих документах:

- техническом паспорте нежилого здания, составленном по состоянию на 11 мая 2022 года (Приложение № 3 к Договору);

- акте осмотра технического состояния объекта (выявленного объекта) культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 13 июня 2023 года № 53впл (Приложение № 5 к Договору);

- паспорте объекта культурного наследия от 16 октября 2017 года (Приложение № 6 к Договору).

1. **СРОК АРЕНДЫ**
   1. Срок аренды составляет 49 (сорок девять) лет и исчисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта аренды, составленному по форме согласно Приложению № 6 к Договору.
   2. Действие Договора распространяется на отношения сторон, возникшие со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта аренды.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Со дня заключения Договора арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 коп., сложившемся по результатам проведения аукциона, в год (без учета НДС и платы за пользование земельным участком), на период проведения Арендатором научно-изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации иных работ, направленных на обеспечение Объекта аренды и сохранение предмета охраны Объекта аренды в соответствии с проектной документацией по сохранению Объекта аренды и Охранным обязательством, не превышающий 7 (семи) лет со дня передачи Объекта аренды в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению Объекта аренды, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи его в аренду. Размер месячной арендной платы за пользование Объектом аренды (месячная арендная плата) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (на весь период проведения указанных работ).

Со дня выполнения указанных работ до истечения срока действия Договора, устанавливается льготный размер арендной платы за пользование Объектом аренды в год в сумме 1 (один) руб. за 1 (один) квадратный метр площади Объекта аренды (без учета НДС и платы за пользование земельным участком). Льготный размер арендной платы за пользование Объектом аренды в год составляет 341 (Триста сорок один) руб. 10 коп. Льготный размер арендной платы в месяц (месячная арендная плата) за пользование Объектом аренды составляет 28 (Двадцать восемь) руб. 43 коп.

Днем выполнения работ по сохранению Объекта аренды, считается день выдачи инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренного [пунктом 8 статьи 45](consultantplus://offline/ref=A25DE058A5D8046F9B5C2F66775E1F4CA6B72952B650A9E934CD1C00FB03E80CA47B18A15FoFF6Q) Федерального закона № 73-ФЗ.

3.2. Месячная арендная плата за пользование земельным участком устанавливается в размере 3 419 (Три тысячи четыреста девятнадцать) руб. 00 коп., НДС не облагается.

3.3. Размер арендной платы за пользование земельным участком может быть изменен Арендодателем при установлении законами Российской Федерации, иными правовыми актами обязательных для Сторон изменений ставок земельных платежей, коэффициентов, предоставляемых льгот. Об изменении размера арендной платы за пользование земельным участком по Договору арендодатель предупреждает Арендатора письменно. Подписания дополнительного соглашения к Договору в данном случае не требуется.

3.4. Порядок внесения платежей по Договору:

3.4.1. Месячная арендная плата за пользование Объектом аренды и месячная арендная плата за пользование земельным участком вносятся Арендатором, исходя из размеров, указанных в пунктах 3.1 и 3.2 Договора соответственно, за период с момента передачи по акту приема-передачи Объекта аренды по последний день месяца, в котором состоялось заключение Договора, в срок до 5 (пятого) числа первого месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось заключение Договора.

3.4.2. Далее месячная арендная плата за пользование Объектом аренды и месячная арендная плата за пользование земельным участком вносятся Арендатором, исходя из размеров, указанных в пунктах 3.1 и 3.2 Договора ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца за текущий месяц.

3.4.3. Месячная арендная плата за пользование Объектом аренды без учета НДС (для юридических лиц и предпринимателей), с учетом НДС (для физических лиц и самозанятых граждан) по Договору вносится Арендатором на единый казначейский счет № 40102810045370000016 в Отделение Архангельск Банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401, казначейский счет 03100643000000012400, код дохода 813 111 05074 04 0000 120, получатель платежа – УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, ОКТМО 11701000.

3.4.4. Месячная арендная плата за пользование земельным участком (НДС не облагается) вносится Арендатором на единый казначейский счет № 40102810045370000016 в Отделение Архангельск Банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401, казначейский счет 03100643000000012400, код дохода 813 111 05024 04 0000 120, получатель платежа – УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, ОКТМО 11701000.

3.4.5. Неустойки (пени) и штрафы, без учета НДС, вносятся Арендатором на единый казначейский счет № 40102810045370000016 в Отделение Архангельск Банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401, казначейский счет 03100643000000012400, код дохода 813 116 07090 04 0000 140, получатель платежа – УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, ОКТМО 11701000.

3.4.6. НДС (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) на суммы арендной платы за пользование Объектом аренды по Договору перечисляется Арендатором на счет налогового органа по месту расположения Арендатора.

3.5. Моментом исполнения Арендатором обязательств по внесению определенных Договором платежей считается дата поступления денежных средств на счет УФК по Архангельской области.

3.6. В случае возложения Арендатором обязательства по внесению платежей по Договору на третье лицо, Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не позднее дня внесения платежей о возложении исполнения обязательств по внесению платежей по Договору на третье лицо.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**
   1. Арендодатель вправе:
      1. Осматривать Объект аренды и его территорию, осуществлять проверку порядка использования Арендатором Объекта аренды и его территории (понятие территории объекта культурного наследия определено в статье 3.1 Федерального закона № 73-ФЗ), соблюдения Арендатором требований Договора, а также хода и качества выполнения Арендатором работ по сохранению Объекта аренды в соответствии с порядком проведения работ, установленным статьей 45 Федерального закона № 73-ФЗ.
      2. В случаях возникновения аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, а также в иных случаях, причинения вреда Объекту аренды, и/или при угрозе их возникновения (причинения) представители Арендодателя имеют право входить в Объект аренды и на его территорию, а Арендатор обязан предоставить доступ представителям Арендодателя в Объект аренды и на его территорию.
      3. Получать копии актов, разрешений, согласований, предписаний и уведомлений, направленных Арендатору проверяющими и контролирующими органами, в связи с деятельностью Арендатора на Объекте аренды и земельном участке.
      4. Направлять Арендатору обязательные для исполнения требования в случае нарушения им условий Договора и законодательства Российской Федерации, регулирующего отношения, связанные с предметом Договора.
   2. Арендодатель обязан:
      1. Передать Объект аренды по акту приема-передачи, составленному по форме согласно Приложению № 1 к Договору, с момента заключения Договора. По окончании срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора принять Объект аренды по акту возврата, составленному по форме согласно Приложению № 2 к Договору.
      2. Извещать Арендатора обо всех правах третьих лиц на Объект аренды.
      3. В случае необходимости, при проведении ремонтных работ и /или проведении работ по сохранению Объекта аренды, выдавать Арендатору доверенности на совершение действий, связанных с проведением указанных работ.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
   1. Арендатор вправе:
      1. Устанавливать охранные системы и/или нанимать независимые службы охраны для охраны Объекта аренды и имущества Арендатора, а также проводить за свой счет мероприятия по устройству систем пожаротушения, кондиционирования и вентиляции, аварийного энергоснабжения Объекта аренды по согласованию с Арендодателем и соответствующими службами, а также с соблюдением требований Федерального закона № 73-ФЗ.
      2. Устанавливать на фасаде Объекта аренды вывески в соответствии с проектной документацией, разработанной в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ, согласованной с Арендодателем и с инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области, и при условии получения разрешения отраслевого органа Администрации городского округа "Город Архангельск" в области градостроительной и архитектурной деятельности.
      3. Изменить вид использования Объекта аренды в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при условии получения согласования Арендодателя.
   2. Арендатор обязан:
      1. Принять Объект аренды по акту приема-передачи, составленному по форме согласно Приложению № 1 к Договору, с момента заключения Договора. В день окончания срока аренды, в том числе при досрочном расторжении Договора, Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Объект аренды по акту возврата, составленному по форме согласно Приложению № 2 к Договору, в состоянии не хуже того, в котором он был принят Арендатором, с учетом нормального износа, выполненных Арендатором работ по его сохранению и произведенных Арендатором неотделимых улучшений. Также Арендатор обязуется в день окончания срока аренды передать Арендодателю всю имеющуюся проектную, исполнительную, техническую и другую документацию на Объект аренды, оборудование, инженерные сети и земельный участок.

В случае выявления ухудшения состояния Объекта аренды, по сравнению с актом осмотра технического состояния объекта (выявленного объекта) культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 13 июня 2023 года № 53впл, Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость необходимых работ по сохранению Объекта аренды в целях устранения выявленных недостатков.

* + 1. Использовать Объект аренды в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Договора и Охранного обязательства.
    2. Не сдавать Объект аренды с земельным участком в субаренду (поднаем) и не распоряжаться ими иным образом (не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), не предоставлять в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и т. д.).

5.2.4. Арендатор на весь период использования Объекта аренды в рамках Договора принимает на себя обязанности Арендодателя по содержанию Объекта аренды, в том числе, обязанности по оплате коммунальных услуг, оказанных в период использования Объекта аренды, а также обязанности по оплате расходов, связанных с содержанием и ремонтом Объекта аренды. Во исполнение указанных выше обязательств, Арендатор самостоятельно в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора обязуется заключить соответствующие договоры с организацией, осуществляющей управление Объектом аренды, а так же с организациями – поставщиками коммунальных ресурсов (ресурсоснабжающими организациями). В том случае, если услуга по вывозу ТБО не включена в перечень работ по договору, заключенному Арендатором с организацией, осуществляющей управление Объектом аренды, Арендатор в указанный выше срок обязан заключить договор на вывоз ТБО самостоятельно. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения указанных договоров Арендатор обязуется представить их копии Арендодателю.

В случае несвоевременного заключения обозначенных в настоящем пункте договоров Арендатор обязуется возместить расходы по оплате коммунальных услуг исходя из нагрузки, мощности токоприемников, расчетных объемов водопотребления и водоотведения.

В случае отсутствия возможности заключить договоры на оказание эксплуатационных и коммунальных услуг Арендатор обязан в течение 40 (сорока) календарных дней со дня заключения Договора представить Арендодателю письменные пояснения с приложением документов, подтверждающих отсутствие возможности заключения указанных договоров.

5.2.5. Вносить арендную плату за пользование Объектом аренды и арендную плату за пользование земельным участком, предусмотренные Договором, в порядке, размерах и сроки, предусмотренные Договором, а также своевременно производить оплату по отдельным договорам, указанным в пункте 5.2.4 Договора.

5.2.6. В течение месяца со дня заключения Договора за счет собственных средств застраховать Объект аренды, от любого ущерба и разрушений по причине пожара, стихийных бедствий, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем, взрыва бытового газа, удара молнии. При страховании Объекта аренды выгодоприобретателем Арендатор обязан указать Арендодателя. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента оформления страхового полиса (заключения договора страхования) предоставить Арендодателю заверенную страховщиком копию страхового полиса (договора страхования). Обеспечить непрерывное страхование Объекта аренды в течение всего срока действия Договора.

В случае отсутствия возможности заключить страховой полис (договор страхования) Арендатор обязан в течение 40 (сорока) календарных дней со дня заключения Договора представить Арендодателю ежегодно письменные пояснения с приложением документов, подтверждающих отсутствие возможности заключения указанных договоров.

5.2.7. Получить и предоставить Арендодателю независимую гарантию (банковскую гарантию) по исполнению обязанности провести работы по сохранению Объекта аренды в объеме, определяемом исходя из стоимости работ по сохранению Объекта аренды (не менее 35 (тридцати пяти) процентов), предусмотренном согласованной в установленном порядке проектной документацией на проведение таких работ, в срок, не превышающий 1 (одного) месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации со сроком действия на период действия Договора, плюс 1 (один) месяц.

* + 1. Внести задаток (обеспечительный депозит) в размере 35 (тридцати пяти) процентов от кадастровой стоимости Объекта аренды единовременно не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора, на срок до исполнения обязательств по проведению работ по сохранению Объекта аренды.

В случае неисполнения Арендатором обязанности провести работы по сохранению Объекта аренды, предусмотренные пунктам 5.2.12 и 5.2.13 Договора, сумма задатка (обеспечительного депозита), в том числе при расторжении Договора на основании пункта 8.2 Договора, не подлежит возврату Арендатору и зачитывается в пользу Арендодателя в качестве оплаты штрафов, предусмотренных пунктом 7.4 Договора.

* + 1. Кадастровая стоимость Объекта аренды составляет 1 104 178 (Один миллион сто четыре тысячи сто семьдесят восемь) руб. 55 коп.

Сумма задатка (обеспечительного депозита) составляет 386 462 (Триста восемьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят два) руб. 49 коп. без учета НДС.

Реквизиты для перечисления задатка (обеспечительного депозита):

ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА АРХАНГЕЛЬСКА (ДМИ), л/с 05243004840, р/с 03232643117010002400, к/с 40102810045370000016, Отделение Архангельск Банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401.

* + 1. Организовать проведение работ по сохранению Объекта аренды, в том числе: разработку научно-проектной документации по сохранению Объекта аренды, включая документацию на проведение противоаварийных и консервационных работ, противоаварийные и консервационные работы.
    2. Получить задание и разрешение на проведение работ по сохранению Объекта аренды в порядке, установленном Административным регламентом предоставления государственной услуги по выдаче заданий и разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения и выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 30 декабря 2022 года № 90-п.

5.2.12. В течение 2 (двух) лет со дня передачи в аренду Объекта аренды выполнить подготовку и согласование проектной документации по сохранению Объекта аренды.

Состав и содержание разделов проектной документации определяются заданием на проведение работ по сохранению Объекта аренды, утвержденным инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области.

5.2.13. Провести работы по сохранению Объекта аренды в соответствии проектной документацией по сохранению Объекта аренды и Охранным обязательством, в срок, не превышающий 7 (семи) лет со дня передачи указанного Объекта аренды, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению Объекта аренды, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи его в аренду. Работы по сохранению Объекта аренды проводятся в соответствии со статьей 45 Федерального закона № 73-ФЗ на основании задания и разрешения на проведение работ по сохранению Объекта аренды, а также проектной документации, согласованных инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области, при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением, в объеме определенном актом осмотра технического состояния объекта (выявленного объекта) культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 13 июня 2023 года № 53впл.

5.2.14. Не позднее чем через 2 (два) года после даты заключения Договора представить Арендодателю нотариально заверенную или заверенную инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области копию согласованной с инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области проектной документации по сохранению Объекта аренды.

* + 1. Изменения площади и (или) количества помещений Объекта аренды или его частей производить исключительно путем проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Федеральным законом № 73-ФЗ.

5.2.16. Не позднее чем через 7 (семь) лет после даты заключения Договора представить Арендодателю акт приемки выполненных работ по сохранению Объекта аренды, подписанный Арендатором и инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области.

5.2.17. За свой счет осуществлять расходы, связанные с внесением изменений в техническую документацию Объекта аренды, возникшие в результате произведенных Арендатором ремонтных работ и /или работ по сохранению Объекта аренды. За свой счет производить все действия для получения необходимых согласований, разрешений и актов допуска в эксплуатацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.18. Ежеквартально, начиная со дня заключения Договора, предоставлять Арендодателю отчет о проделанной работе по форме согласно Приложению № 7 к Договору с приложением материалов фотофиксации этапов проведения работ по сохранению Объекта аренды, выполненных в течение отчетного квартала и копий разрешительной документации на эти работы.

* + 1. Не позднее 3 (трех) месяцев со дня заключения Договора на период до окончания работ по сохранению Объекта аренды и / или ремонтных работ установить защитное ограждение территории по периметру Объекта аренды и его территории с установкой знаков, информирующих граждан о проведении работ по сохранению объекта культурного наследия. Установку защитного ограждения согласовать с Арендодателем и лицами, чьи интересы могут быть затронуты. Установку защитного ограждения выполнить в соответствии с требованиями Правил благоустройства города Архангельска, утвержденных решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства города Архангельска", законодательством Российской Федерации. Ограждение должно быть установлено на Объекте аренды на период до окончания соответствующих работ.
    2. Содержать Объект аренды, его инженерно-техническое оборудование, прилегающую территорию и элементы благоустройства в границах территории Объекта аренды в надлежащем (исправном) состоянии. За свой счет устранять надписи, рисунки, графические изображения, объявления, рекламную информацию, загрязнения, образовавшиеся в результате нанесения краски, на фасаде Объекта аренды.

Необходимые работы по сохранению Объекта аренды, поддержанию Объекта аренды в надлежащем состоянии Арендатор обязан проводить без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия. Арендатор обязан поддерживать инженерно-техническое оборудование Объекта аренды, в надлежащем состоянии, соблюдать требования органов Роспотребнадзора, Ростехнадзора, Госпожнадзора, а также норм, правил и технических регламентов, действующих в отношении видов деятельности Арендатора, Объекта аренды и его территории.

Обеспечить представителям Арендодателя, органов Роспотребнадзора, Ростехнадзхора, Госпожнадзора, инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области и представителям других органов, осуществляющим контроль в сфере своей компетенции, доступ в Объект аренды и на прилегающую к нему территорию.

Самостоятельно отвечать перед контролирующими органами за содержание Объекта аренды и его территории в надлежащем состоянии. За свой счет в сроки, установленные контролирующими органами, устранить выявленные контролирующими органами нарушения.

* + 1. Незамедлительно извещать Арендодателя и инспекцию по охране объектов культурного наследия Архангельской области обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Объекту аренды, земельному участку в границах территории Объекта аренды или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
    2. При содержании и использовании Объекта аренды в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны Объекта аренды Арендатор обязуется:

1) осуществлять расходы на содержание Объекта аренды и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны Объекта аренды либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности Объекта аренды;

3) в границах территории Объекта аренды не производить строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории Объекта аренды объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению Объекта аренды или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды Объекта аренды. При этом на территории Объекта аренды разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности Объекта аренды и позволяющей обеспечить функционирование Объекта аренды в современных условиях;

4) не использовать Объект аренды (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер Объекта аренды, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

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

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

- не допускать ухудшения состояния территории Объекта аренды, поддерживать территорию Объекта аренды в благоустроенном состоянии.

* + 1. Привлекать к проведению работ по сохранению Объекта аренды юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.
    2. Соблюдать требования, установленные постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)".
    3. Соблюдать требования Правил благоустройства города Архангельска, утвержденные решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства города Архангельска".
    4. Производить установку носителей информации на Объект аренды, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений, и других инсталляций с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, предварительно согласовав с Арендодателем и инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области.
    5. Не размещать наружной рекламы на Объекте аренды, а также на его территории, за исключением случаев, когда размещение такой рекламы разрешено законодательством Российской Федерации.
    6. В случае обнаружения при проведении работ по сохранению Объекта аренды 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 соответствующее заявление в письменной форме в инспекцию по охране объектов культурного наследия Архангельской области, а его копию - Арендодателю.
    7. В случае если земельный участок будет подвергаться воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии со статьями 28, 30, пунктом 3 статьи 31, пунктом 2 статьи 32, статьями 36, 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ, до начала проведения указанных работ:

1) Обеспечить проведение и финансирование историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки в порядке, установленном статьей 45.1 Федерального закона № 73-Ф3.

2) Представить в инспекцию по охране объектов культурного наследия Архангельской области документацию, подготовленную на основе археологических полевых работ, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на указанном земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, а также заключение государственной историко-культурной экспертизы указанной документации (либо земельного участка).

3) В случае обнаружения в границе земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, и после принятия инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области решения о включении данного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия:

- разработать в составе проектной документации Раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия (далее - документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия);

* получить по документации или Разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в инспекцию по охране объектов культурного наследия Архангельской области на согласование;

- обеспечить реализацию согласований инспекцией документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия.

* + 1. Не позднее 6 (шести) месяцев со дня заключения Договора разместить на главном фасаде Объекта аренды строительную (защитную) противоаварийную сетку с изображением (рисунком) главного фасада Объекта аренды. Размещение сетки согласовать и выполнить в соответствии с требованиями действующих норм и правил, в том числе Федерального закона № 73-ФЗ. Сетка должна быть размещена на Объекте аренды до окончания соответствующих работ.

1. **УЛУЧШЕНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

6.1. Арендатор вправе за собственный счет с соблюдением требований Федерального закона № 73-ФЗ производить отделимые и неотделимые улучшения Объекта аренды.

* 1. Отделимые улучшения Объекта аренды, которые могут быть отделены без вреда для Объекта аренды, являются собственностью Арендатора. В случае прекращения Договора произведенные Арендатором отделимые улучшения подлежат изъятию (демонтажу) и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания срока аренды. Арендатор обязан за свой счет устранить любой ущерб, причиненный Объекту аренды этим изъятием (демонтажем).
  2. Любые неотделимые улучшения, производятся Арендатором с предварительного письменного согласия Арендодателя при условии согласования проекта с инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области.
  3. Документальное оформление произведенных неотделимых улучшений осуществляется силами и за счет Арендатора.
  4. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений не подлежит возврату.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За нарушение Арендатором сроков перечисления арендной платы за пользование Объектом аренды и арендной платы за пользование земельным участком, предусмотренных в пунктах 3.1 и 3.2 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1 (одного) процента от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.
   2. За отказ от внесения задатка (обеспечительного депозита) Арендатор уплачивает штраф Арендодателю в размере 20 (двадцати) процентов от кадастровой стоимости объекта аренды. Под отказом от внесения задатка понимается, как письменное уведомление об отказе внесения задатка (обеспечительного депозита) в целом, так и невнесение его в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления срока установленного пунктом 5.2.8 Договора.
   3. В случае несвоевременного освобождения Объекта аренды и сдачи его по акту возврата после прекращения Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 10 (десяти) процентов от годовой арендной платы за пользование Объектом аренды и арендной платы за пользование земельным участком за каждый день просрочки.
   4. В случае нарушения Арендатором условий предоставления льготной арендной платы в части неисполнения работ по сохранению Объекта, Арендатор уплачивает штраф в размере 35 (тридцати пяти) процентов от кадастровой стоимости Объекта аренды, действующей на день выявления нарушения.

7.5. В случае нарушения Арендатором условий предоставления льготной арендной платы в части нарушения сроков проведения работ по сохранению Объекта аренды, в том числе отдельных этапов работ по его сохранению, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 (десяти) процентов от кадастровой стоимости Объекта аренды, действующей на день выявления нарушения.

7.6. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктом 5.2.6 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы за пользование Объектом аренды и арендной платы за пользование земельным участком.

7.7. В случае нарушения Арендатором других условий Договора (за исключением тех условий Договора, ответственность за нарушение которых предусмотрена пунктами 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 и 7.6 Договора), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от кадастровой стоимости Объекта аренды, установленной на момент обнаружения Арендодателем нарушения условий Договора, за каждое нарушение.

7.8. В случае повреждения Объекта аренды или его части по вине Арендатора, Арендатор обязуется провести работы по сохранению Объекта аренды, направленные на устранение повреждений, с соблюдением требований Федерального закона № 73-ФЗ. В случае повреждения Объекта аренды по вине Арендатора и отсутствия возможности проведения работ по его сохранению, а также в случае утраты Объекта аренды по вине Арендатора, Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость работ по восстановлению Объекта аренды.

В случае причинения вреда (повреждения или утраты) объекту археологического наследия по вине Арендатора, Арендатор обязан возместить стоимость мероприятий, необходимых для сохранения такого объекта археологического наследия.

7.9. В случае несанкционированного переоборудования, перепланировки и перестройки, изменения конструктивных элементов Объекта аренды, Арендатор за свой счет в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного предписания (требования) Арендодателя обязан привести Объект аренды в первоначальный вид с соблюдением требований Федерального закона № 73-ФЗ.

7.10. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю суммы штрафов, наложенных на Арендодателя инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области и другими инстанциями вследствие нарушения Арендатором требований Охранного обязательства, в период действия Договора.

7.11. Уплата пеней, штрафов и сумм возмещений (компенсаций), установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств, устранения нарушений, а также возмещения причиненных им убытков.

7.12. Прекращение действия Договора не освобождает Арендатора от ответственности за нарушения.

1. **ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо в порядке, установленном Договором или законодательством Российской Федерации.
   2. В случае невнесения Арендатором задатка (обеспечительного депозита) в полном объеме в течение 30 (тридцати) календарных дней после наступления установленного пунктом 5.2.8 Договора, Договор считается расторгнутым, подписания соглашения о расторжении Договора при этом не требуется, ранее внесенная сумма задатка (обеспечительного депозита) Арендатору не возвращается.
   3. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о нарушении Арендатором обязательств по Договору, в том числе:

- обязательств по подготовке и согласованию проектной документации по сохранению Объекта аренды в срок, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи его в аренду, либо проведении работ по сохранению Объекта аренды в соответствии с Охранным обязательством, в срок, не превышающий 7 (семи) лет со дня передачи Объекта аренды в аренду,

- обязательств по уплате арендных платежей, установленных пунктами 3.1 и 3.2 Договора (неуплате или пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы за пользование Объектом аренды и пользование земельным участком, установленных пунктами 3.4.1 и 3.4.2. Договора) в течение 2 (двух) месяцев подряд;

- обязательства по использованию Объекта аренды в соответствии с целями, определенными пунктом 1.4 Договора;

- при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Объекта аренды, инженерного оборудования и прилегающей территории, не связанном с проведением работ по сохранению Объекта аренды;

- иных обязательств, установленных Договором, Арендодатель направляет Арендатору требование об устранении выявленных нарушений в сроки, определенные   
в уведомлении. В случае если Арендатор не исполнит указанное требование Арендодателя, последний вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты расторжения договора.

* 1. В случае необоснованного оставления Арендатором Объекта аренды до истечения срока Договора при отсутствии вины Арендодателя Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости непроизведенных Арендатором и являющихся его обязанностью работ по сохранению Объекта аренды.
  2. В случае расторжения настоящего Договора во внесудебном порядке Стороны обязаны произвести сверку расчетов и осуществить взаимные платежи на основании таких расчетов. После урегулирования финансовых претензий Стороны обязаны подписать акт сверки расчетов, в котором констатируется исполнение взаимных обязательств и отсутствие взаимных финансовых претензий.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они составлены в письменной форме, подписанными полномочными представителями Сторон. Указанные изменения вступают в силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации в установленном порядке.
   2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня их изменения.
   3. Стороны договорились, что все письма, извещения и уведомления Арендодатель направляет Арендатору в письменной форме по месту нахождения юридического лица по адресу, либо в электронном виде на электронную почту, указанные в разделе 10 Договора. Датой поступления писем, извещений и уведомлений на электронную почту Арендатора считается дата их отправления Арендодателем.
   4. В соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" Арендатор предоставляет право Арендодателю на обработку своих персональных данных, предоставленных для заключения Договора аренды, в том числе на передачу этих данных третьим лицам.
   5. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению путем переговоров. При невозможности решить спор путем переговоров спор подлежит разрешению по месту исполнения настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии – 14 (четырнадцать) календарных дней со дня ее получения.
   6. Во всем ином, что не установлено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
   7. Договор заключен в 2 (двух) двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Список приложений, являющихся неотъемлемыми частями Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение № 1  Приложение № 2  Приложение № 3 | Акт приема-передачи Объекта аренды (форма).  Акт возврата Объекта аренды (форма).  Технический паспорт нежилого здания, составленный по состоянию на 11 мая 2022 года. |
| Приложение № 4 | Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения, утвержденное распоряжением инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 13 декабря 2017 года № 190-р. |
| Приложение № 5 | Акт осмотра технического состояния объекта (выявленного объекта) культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 13 июня 2023 года № 53впл. |
| Приложение № 7 | Ежеквартальный отчет Арендатора о проделанной работе по сохранению Объекта аренды (форма). |

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:

Администрация городского округа "Город Архангельск"

163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5

ОГРН 1022900509521

ИНН/КПП 2901065991/290101001

тел. (8182) 60-72-55, (8182) 60-72-81, факс (8182) 60-72-80.

Арендатор:

Для юридического лица;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

р /счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Для индивидуальных предпринимателей, физических лиц и самозанятых граждан

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

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

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРНИП (для индивидуальных предпринимателей) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В. Шапошников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м. п. м. п.