

последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Все действия по заключению Договора, внесению изменений и дополнений в него, оформляются в форме электронного документа и подписываются Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью или письменной форме.

8.3. Договор, а так же все изменения и дополнения к нему, подлежат государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.4. Лица, подписавшие Договор, изменения и дополнения в него, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

(в случае подписания Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью)

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору аренды переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы и(или) неустойке до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по Договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды и(или) неустойки на основании заявления Арендатора.

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах Сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

8.9. Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

9. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- 1) Приложение № 1. Расчет арендной платы за имущество;
- 2) Приложение № 2. Состав передаваемого в аренду имущества;
- 3) Приложение № 3. Акт приема-передачи имущества.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
 Наименование _____
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 ОГРН _____ БИК _____
 ОКТМО _____ ОКПО _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О)

Арендатор
 Наименование _____
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 ОГРН _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О)

Арендодатель
 Наименование _____
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 ОГРН _____ БИК _____
 ОКТМО _____ ОКПО _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О)

Арендатор
 ФИО _____
 Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем
 выдан, код подразделения
 Год рождения:
 Место рождения:
 Адрес регистрации/проживания/
 пребывания:
 Адрес электронной почты _____ :

_____ (Ф.И.О)

Приложение № 1
к договору аренды № _____
от «___» _____ 20___ года

Расчет арендной платы за Имущество

Годовая арендная плата за Имущество составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

1. Арендная плата за Объект аренды

1. *Вариант 1.* Годовая арендная плата за Объект аренды составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. *Вариант 2.* Ежемесячная арендная плата за Объект аренды составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц	*
Месяц	

*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

2. Арендная плата за Участок

1. *Вариант 1.* Годовая арендная плата за Участок составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. *Вариант 2.* Ежемесячная (ежеквартальная) арендная плата за Участок составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного (ежеквартального) платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц (квартал)	*
Месяц (квартал)	

*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____ (Ф.И.О)

_____ (Ф.И.О)

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от «___» _____ 20__ года

Состав передаваемого в аренду Имущества

1. Объект аренды

Нежилое помещение, здание, строение, сооружение, движимое имущество
площадью _____ кв. м., расположенное по адресу: _____.

2. Участок

Земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.
м., категория «_____», вид разрешенного использования
«_____», расположенный по адресу: _____.

Подписи Сторон

Арендодатель:

М.П.

Арендатор:

М.П.

Приложение № 3
к договору аренды № _____
от «__» _____ 20__ года

Акт приема-передачи Имущества

Вариант 1 (с физическим лицом):

_____, в лице _____, действующ _____ на основании _____, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель»,
и

ФИО _____, _____ года рождения, документ, удостоверяющий личность _____, паспортные данные (серия _____, номер _____, дата выдачи _____, кем выдан _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):

_____, в лице _____, действующ _____ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

_____ (ИНН _____, ОГРН _____, КПП _____, адрес юридического лица: _____, в лице _____, действующего на основании _____/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП _____, ИНН _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Имущество, указанное в пунктах 1.1.1, 1.1.2 Договора.

2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____ (Ф.И.О)

_____ (Ф.И.О)

Приложение 4
к постановлению Администрации
Можайского городского округа
Московской области
от 29.03.2024 № 1189-17

«Приложение № 5
к Положению о порядке передачи имущества,
находящегося в собственности Можайского
городского округа Московской области,
включенного в Перечень муниципального имущества,
свободного от прав третьих лиц (за исключением
права хозяйственного ведения, права оперативного
управления, а также имущественных прав
субъектов малого и среднего предпринимательства),
предназначенного для предоставления его во владение
и (или) в пользование на долгосрочной основе
субъектам малого и среднего предпринимательства,
организациям, образующим инфраструктуру поддержки
субъектов малого и среднего предпринимательства,
и физическим лицам, не являющимся индивидуальными
предпринимателями и применяющим специальный
налоговый режим «налог на профессиональный доход»,
осуществляющим деятельность на территории
Московской области, без проведения торгов

Форма

договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности
Можайского городского округа Московской области, отнесенного к объектам
культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

Московская область

г. _____

« ____ » _____ 20__ года

Вариант 1 (с физическим лицом):

(наименование уполномоченного органа администрации)

действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по
настоящему Договору, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице
_____, (должность, Ф.И.О.) действующего(ей) на основании
_____, с одной стороны, и

ФИО _____, _____ года рождения, документ, удостоверяющий личность _____, паспортные данные (серия _____, номер _____, дата выдачи _____, кем выдан _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор аренды) о нижеследующем.

Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):

(наименование уполномоченного органа администрации)

действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по настоящему Договору, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, (должность, Ф.И.О.) действующего(ей) на основании _____, с одной стороны, и

_____ (ИНН _____, ОГРН _____, КПП _____), адрес юридического лица: _____, в лице _____, действующего на основании _____/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП _____, ИНН _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор аренды) о нижеследующем.

1. Предмет Договора аренды

1.1. На основании постановления Администрации Можайского городского округа Московской области от _____ № _____ Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи имущества (приложение № 4 к Договору аренды), согласно составу передаваемого в аренду имущества (приложение № 3 к Договору аренды), следующее недвижимое имущество (далее - Имущество):

1.1.1. _____ с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: _____, являющееся объектом культурного наследия, включенное в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации _____ (далее - Объект аренды).

Неотъемлемой частью Договора аренды являются Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приложение № 7 к Договору аренды) (далее - Охранное обязательство), проект акта технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории (приложение № 1 к Договору аренды) (далее - проект акта технического состояния) и акт приема-передачи имущества (приложение № 4 к Договору аренды).

1.1.1.1. Объект аренды находится в собственности Можайского городского округа Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации права: _____.

1.1.1.2. Цель использования Объекта аренды определяется Арендатором в соответствии с разработанной в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия, которая включает в себя ремонтно-реставрационные работы, связанные с его восстановлением, и работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования с учетом требований, предусмотренных подпунктом 6 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.1.1.3. С учетом пункта 1.1.1.2 Договора аренды цель использования (назначение) Объекта аренды определяется Арендатором самостоятельно из следующих видов назначения:

- социальных;
- культурных;
- образовательных;
- административно-деловых;
- гостинично-рекреационных;
- для организации общественного питания.

1.1.1.4. Требования в отношении Объекта аренды установлены в Охранном обязательстве, акте технического состояния, оформленным в соответствии с Договором аренды.

1.1.1.5. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.1.2. Земельный участок с кадастровым номером _____, площадью ____ кв.м, категория «_____», расположенный по адресу: _____ (далее - Участок).

1.1.2.1. Вид разрешенного использования Участка «_____».

1.1.2.2. Участок предоставляется в пользование для эксплуатации Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора аренды, с учетом соблюдения вида разрешенного использования Участка.

1.1.2.3. Участок находится в собственности Можайского городского округа Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации права: _____.

1.1.2.4. Ограничения в использовании земельного участка, указанные в Сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области _____ (приложение № 6 к Договору аренды)

1.1.2.5. Топографическая съемка Участка не проводилась. Арендодатель не

несет ответственности за возможно расположенные в границах Участка инженерные коммуникации, в том числе подземные. Указанное обстоятельство не дает право арендатору требовать с арендодателя возмещения расходов, связанных с освоением Участка и возврата уплаченной арендной платы по Договору аренды.

2. Срок действия Договора аренды

2.1. Срок действия Договора аренды составляет 49 лет.

2.2. Договор аренды вступает в законную силу с даты его государственной регистрации и действует с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года на 49 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

В случае несовпадения даты подписания Арендатором с датой, указанной на первой странице Договора аренды, дата, указанная на первой странице Договора аренды, является датой направления оферты со стороны Арендатора.

2.3. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи имущества, а обязательства по платежам возникшими.

Договор аренды считается заключенным с момента передачи Имущества. Акт приема-передачи имущества (приложение № 4 к Договору аренды) подписывается одновременно с подписанием Договора аренды.

2.4. Окончание срока Договора аренды не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи Объекта аренды Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания Договора аренды Сторонами.

3.2. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Объекта аренды в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения Объекта аренды.

3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды Арендодатель вправе не направлять Договор аренды на государственную регистрацию.

3.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды по акту приема-передачи не позднее 14 календарных дней с момента прекращения действия Договора аренды, в том числе все произведенные с Объектом аренды отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

3.5. При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту аренды, сумма ущерба и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Возврат Объекта аренды осуществляется с учетом позиции Главного управления культурного наследия Московской области, сформированной по результатам осмотра Объекта аренды.

Арендодатель вправе привлечь к осмотру Объекта аренды Главное управление культурного наследия Московской области.

3.6. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента фактической передачи его по акту приема-передачи.

3.7. Принимая во внимание, что Объект аренды был сформирован в _____, информация представлена в приложении № 7 к Договору аренды, и за период существования с момента создания по настоящее время Объект аренды (*видоизменялся/не видоизменялся*) внешний вид и архитектурный облик Объекта аренды, на момент окончания Договора аренды должен соответствовать разработанной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, прошедшей государственную историко-археологическую экспертизу, с учетом вышеуказанного исторического периода формирования Объекта аренды.

С учетом проведенных работ по сохранению Объекта аренды на момент окончания срока действия Договора аренды, Объект аренды должен иметь внешний облик, соответствующий результатам проведения комплексных научных исследований и разработки проектной документации по сохранению объекта культурного наследия. Изменение цветовых, архитектурных решений, а также снос или удаление сохранившихся конструктивных и декоративных элементов могут быть обоснованы по результатам проведения комплексных научных исследований и разработки проектной документацией по сохранению Объекта аренды.

3.8. При возврате Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды передача Объекта аренды осуществляется за счет Арендатора.

4. Страхование Объекта аренды

4.1. Страхование Объекта аренды обеспечивает его сохранность в течение срока аренды от рисков гибели и повреждения.

4.2. Арендатор обязан застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения, заключив договор страхования объекта недвижимости в течение одного дня с момента завершения работ по сохранению объекта культурного наследия (с соблюдением требований пунктов 12.8, 12.9 Договора аренды) на срок не менее чем один год и направить Арендодателю копию страхового полиса в течение 7 календарных дней, а также ежегодно переоформлять договор страхования на новый срок в установленном порядке. Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает Можайский городской округ Московской области.

4.3. Страховой полис Объекта аренды хранится у Арендатора. Копия страхового полиса Объекта аренды хранится у Арендодателя.

4.4. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить страховой организации или обществу взаимного страхования, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации для

осуществления деятельности по страхованию, перестрахованию, взаимному страхованию и получившими лицензию на осуществление соответствующего вида страховой деятельности в установленном порядке (далее - Страховщик), и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты страхового события, посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя;

- не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать картину ущерба с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового события и передать подготовленную информацию Страховщику и Арендодателю;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Объекта аренды до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Объекта аренды;

- направить Страховщику в сроки, установленные договором страхования (полисом), но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с даты страхового события, заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

4.5. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в согласованные с Арендодателем и Главным управлением культурного наследия Московской области сроки.

4.6. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора, Главного управления культурного наследия Московской области, при их согласии.

4.7. При принятии решения о восстановлении Объекта аренды и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Объекта аренды, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий Договора аренды, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и

использования в соответствии с условиями Договора аренды и действующим законодательством.

5.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд в случаях, установленных в разделе 9 Договора аренды, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке.

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в случаях:

- предусмотренных разделом 9 Договора аренды;
- изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора аренды;
- принятия Арендодателем решения о прекращении действия Договора аренды по истечении срока его действия.

5.1.4. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные Договором аренды и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий Договора аренды.

5.1.5. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора аренды, а также в иных случаях, установленных правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

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

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

5.1.8. Не допускать освобождения Арендатором Объекта аренды без оформления акта приема-передачи.

5.1.9. В случае наличия задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты, ограничить доступ Арендатора в Объект аренды, не неся при этом ответственности перед Арендатором за утерю или повреждение его имущества, до полного погашения указанной задолженности. При этом арендная плата за время, в течение которого Арендатор не был допущен в Объект аренды, уплачивается Арендатором в полном размере согласно условиям Договора аренды.

5.1.10. Требовать досрочного расторжения Договора аренды по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора аренды.

5.2.2. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

5.2.3. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

5.2.4. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

5.2.5. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором аренды арендных платежей.

5.2.6. В день подписания Договора аренды передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

5.2.7. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи имущества в случае досрочного освобождения Объекта аренды Арендатором.

5.2.8. Осуществлять хранение Договора аренды.

5.2.9. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора аренды в срок, установленный федеральным законом, при условии заключения Арендатором Договора аренды.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Совершать с соблюдением требований пункта 5.4 Договора аренды сделки с Объектом аренды в пределах срока Договора аренды в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством, Договором аренды и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законодательством) при условии завершения ремонтных или восстановительных работ, а так же согласия Арендодателя с указанием вида сделки, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке, если иное не предусмотрено аукционной документацией и дополнительными условиями Договора аренды.

5.3.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за три месяца до его расторжения.

5.3.3. Производить перепланировку и (или) переустройство Объекта аренды в случае, если в результате перепланировки и (или) переустройства не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются требования технических регламентов, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются права третьих лиц.

Проведение перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды осуществляется в соответствии с обязательными требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», законодательством Российской Федерации и Московской области, и предварительно согласовывается с Арендодателем и Главным управлением культурного наследия Московской области, установленном пунктами 5.5.18, 5.5.19 Договора аренды.

Отсутствие нарушений несущей способности конструктивных элементов здания, соблюдение требований технических регламентов, отсутствие угрозы жизни, безопасности и здоровью граждан должно быть подтверждено заключением уполномоченной организации, которое предоставляется Арендатором Арендодателю до проведения соответствующих работ.

5.3.4. Беспрепятственно использовать Объект аренды при условии соблюдения требований, предусмотренных законодательством.

5.4. В соответствии со статьей 448 ГК РФ арендатор не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод

долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах Договора аренды. Обязательства по такому Договору аренды должны быть исполнены Арендатором лично.

5.5. Арендатор обязан:

5.5.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.1.1.3 Договора аренды.

5.5.2. За свой счет оборудовать Объект аренды средствами пожарной безопасности и осуществлять эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными нормативными правовыми актами в сфере пожарной безопасности.

5.5.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные Договором аренды, а в случаях получения уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, вносить арендную плату в соответствии с таким уведомлением.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения, в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы, Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 8.3 Договора аренды пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 6.10 Договора аренды.

5.5.4. Оплачивать с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды коммунальные и эксплуатационные услуги, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг. Арендатор самостоятельно, за счет собственных средств, в установленном порядке заключает договор с энергоснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполняет все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к Объекту аренды.

5.5.5. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды, не позднее 14 календарных дней с даты их заключения.

5.5.6. В случае совершения в установленном порядке сделки с правом аренды Объекта аренды (с соблюдением требований пункта 5.3.1 Договора аренды):

- получить предварительное письменное согласие Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий договор (обременение) в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав);
- направить Арендодателю копию соответствующего договора в течение 14 календарных дней после его подписания и (или) государственной регистрации.

5.5.7. Не позднее чем за три месяца письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора аренды, так и при досрочном освобождении Объекта аренды.

В случае досрочного прекращения Договора аренды Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за Объект аренды до его освобождения в установленном порядке.

5.5.8. Возмещать понесенный Арендодателем ущерб в соответствии с пунктом 3.5 Договора аренды в случае возврата Арендатором Объекта аренды в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).

5.5.9. Содержать Объект аренды в исправности и соответствующем санитарном состоянии до его передачи Арендодателю.

5.5.10. За свой счет (за исключением случаев выплаты Арендодателю страхового возмещения в соответствии с пунктом 4.4 Договора аренды) осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и других.

5.5.11. Обеспечивать доступ специалистам к Объекту аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

При наличии в помещениях Объекта аренды инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.5.12. Обеспечивать Арендодателю и (или) его полномочным представителям, представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования Объекта аренды.

5.5.13. Поддерживать фасад Объекта аренды в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.5.14. Не нарушать прав смежных землепользователей.

5.5.15. Уведомлять Арендодателя и Страховщика о страховом событии не позднее трех рабочих дней с даты его наступления, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.

5.5.16. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 9 Договора аренды в срок, указанный в соответствующем уведомлении о прекращении действия Договора аренды, освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды.

5.5.17. Письменно уведомлять Арендодателя:

- о принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала - в трехдневный срок (для юридических лиц);
- о возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства;

- об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в срок не позднее 14 календарных дней с даты изменения реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в Договоре аренды адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его неоповещением.

При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к Договору аренды не требуется.

5.5.18. Соблюдать требования:

- установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- по проведению комплекса необходимых работ по сохранению Объекта аренды в объеме и в сроки, определяемые планом работ согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия;

- предусмотренные охранным обязательством объекта культурного наследия.

Неисполнение настоящего пункта является существенным нарушением условий Договора аренды.

5.5.19. В случае проведения перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды согласовать ее с Арендодателем до проведения соответствующих работ. По завершении работ по переустройству и (или) перепланировке письменно уведомить Арендодателя о проведении данных работ в срок не позднее одного месяца с даты завершения перепланировки и (или) переустройства. В случае изменений технических характеристик Объекта аренды обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Договор аренды и самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета по результатам перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды.

5.5.20. В случае изменения в результате проведения работ по сохранению Объекта аренды самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета.

5.5.21. Устранить за свой счет улучшения, произведенные без согласия Арендодателя, по его письменному требованию либо компенсировать расходы Арендодателя по их устранению.

5.5.22. В полном объеме выполнить требования, предусмотренные разделом 12 Договора аренды.

5.5.23. Проводить работы по сохранению Объекта аренды, в порядке, установленном разделом 12 Договора аренды.

5.6. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества.

6. Арендная плата

6.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора аренды, указанного в пункте 2.2 Договора аренды.

6.2. *Вариант 1.* Общая величина арендной платы за Имущество устанавливается на основании _____ и составляет _____ (приложение № 5 к Договору аренды).

Вариант 2. Общая величина арендной платы за Имущество устанавливается по результатам аукциона на основании Протокола и составляет _____ (приложение № 5 к Договору аренды).

Размер арендной платы за Объект аренды и Участок определяется в соответствии с Расчетом арендной платы за Имущество (приложение № 5 к Договору аренды).

6.2.1. *Вариант 1.* (для юридических лиц) Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанный в пункте 1.1.1 Договора аренды, на дату заключения Договора аренды составляет _____ (_____), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант 2. (для физических лиц) Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанный в пункте 1.1.1 Договора аренды, на дату заключения Договора составляет _____ (_____), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору аренды.

6.2.2. Арендная плата за Участок НДС не облагается.

6.2.2.1 Размер годовой арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2 Договора аренды, на дату заключения Договора составляет _____ (_____).

6.3. Арендная плата за неполный период (месяц/квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце/квартале к количеству дней данного месяца/квартала.

6.4. *Вариант 1.* (для юридических лиц) Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в приложении № 5 к Договору аренды, не позднее последнего дня текущего месяца путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора, без учёта НДС по следующим реквизитам: _____.

Вариант 2. (для физических лиц) Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в приложении № 5 к Договору аренды, не позднее последнего дня текущего месяца путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора, с учетом НДС по следующим реквизитам: _____.

6.5. *Вариант 1.* (для юридических лиц) Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в приложении № 5 к Договору аренды, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора, без учета НДС по следующим реквизитам: _____.

Вариант 2. (для физических лиц) Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в приложении № 5 к Договору аренды, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учета НДС по следующим реквизитам: _____.

6.6. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период по основному обязательству арендной платы.

6.7. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный пунктами 6.4, 6.5 Договора аренды, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен пунктом 6.2 Договора аренды, обязательства Договора аренды считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в пункте 6.4 Договора аренды за пользование Объектом аренды и в пункте 6.5 Договора аренды за пользование Участком.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 8.3 Договора аренды.

6.8. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в пункте 2.1 Договора аренды и уплачивается в сроки, предусмотренные пунктами 6.4, 6.5 Договора аренды.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора аренды.

6.9. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

6.10. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

Уведомлением Арендатора об изменении арендной платы по Договору аренды является: размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения о корректировке размера арендной платы, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендатора способом, указанным в пункте 12.18 Договора аренды.

7. Ответственность Сторон

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору аренды, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации и Договором аренды.

7.2. Арендатор возмещает убытки, если они возникли вследствие его виновных действий или бездействия.

7.3. В случаях, не предусмотренных Договором аренды, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору аренды при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору аренды не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух и более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

8. Санкции

8.1. За нарушение условий Договора аренды Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором аренды.

8.2. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в пункте 5.1.10 Договора аренды.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора аренды только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

8.3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени.

8.3.1. Пени за просрочку платежа за Участок начисляются на сумму задолженности в размере 0,05 % за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3.2. Пени за просрочку платежа за Объект аренды начисляются на сумму задолженности в размере 0,1 % за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.4. Оплата пени за просрочку производится с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора аренды по следующим реквизитам: _____.

8.5. Пени за первый платеж начисляются по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора аренды. Начисление пени за несвоевременную оплату производится со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа после даты подписания Договора аренды.

8.6. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно пункту 8.3 Договора аренды.

8.7. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора аренды, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

8.8. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору аренды в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

8.9. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору аренды не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух или более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

8.10. Арендатор признается недобросовестным в случае, если в отношении использования Объекта аренды им было допущено хотя бы одно из следующих нарушений:

- передача Объекта полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Арендодателя;

- использование Объекта аренды с нарушением пункта 1.1.1.3 Договора аренды;

- проведение переустройства и (или) перепланировки арендуемого Объекта аренды либо его части без согласования Арендодателя, если иное не установлено правовыми актами Московской области;

- неисполнение обязательств, предусмотренных пунктом 5.5.22 Договора аренды.

При повторном выявлении вышеуказанных нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.11. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 5.5.19 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, а также восстановить своими силами и (или) за свой счет Объект аренды в первоначальное состояние, либо компенсировать расходы Арендодателя на такое восстановление.

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте, в течение 6 месяцев или при повторном выявлении какого-либо из указанных в настоящем пункте нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.12. В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере квартальной арендной платы за Объект аренды (в случае, если Арендатор арендует Объект аренды на льготных условиях - в размере годовой арендной платы за Объект аренды).

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте, в течение одного месяца или при повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.13. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере квартальной арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.14. В случае если Арендатор добровольно не освобождает предоставленный ему Объект аренды при расторжении с ним Договора аренды во внесудебном порядке, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора санкции в размере 5% месячной арендной платы за каждый день просрочки, в течение которого Арендатор добровольно не освобождает Объект аренды.

8.15. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.2, 4.4, 4.5, 5.5.2, 5.5.12, 5.5.13, 5.5.14, 5.5.17, 5.5.18, 5.5.20, 12.3 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы за Объект аренды, а в случае нарушения обязательств, в случае использования Объекта аренды в целях, не предусмотренных пунктом 1.1.1.4 Договора аренды, Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за объект аренды, если Арендатор арендует Объект аренды на льготных условиях.

8.16. В случае неисполнения Арендатором условий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, предусмотренной пунктом 5.5.18 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50% годовой арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.17. В случае непредставления Арендатором Арендодателю копий договоров о передаче Объекта аренды или его части в субаренду или безвозмездное пользование в срок более одного месяца с даты подписания указанных договоров, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.18. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 12.7 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

В случае неустранения нарушения Арендатором в течение 6 месяцев Арендодателем может быть принято решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.19. Уплата санкций, установленных Договором аренды, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору аренды.

9. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора аренды и его заключения на новый срок

9.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон по Договору аренды в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке.

9.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора или исключение его из ЕГРЮЛ в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в установленном порядке;
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в одностороннем порядке (пункты 5.3.3, 9.5 Договора аренды);
- по окончании срока действия Договора аренды при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок.

9.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды является основанием для расторжения Договора аренды или уплаты неустойки (штрафа) в соответствии Договором аренды и действующим законодательством.

9.4. Стороны договорились, что Арендодатель в силу статьи 450.1 ГК РФ вправе в одностороннем порядке, без обращения в суд отказаться от Договора аренды в случаях:

- предусмотренных разделом 8 Договора аренды;
- использования Участка способами, запрещенными действующим законодательством;
- неподписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- отказа Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события по вине Арендатора;
- неуплаты Арендатором штрафа (неустойки), предусмотренного разделом 8 Договора аренды;
- повторного выявления нарушений условий Договора аренды после оплаты штрафа (неустойки);
- использование объекта не в соответствии с целью использования (назначения), установленной пунктом 1.1.1.4 Договора аренды;
- повторного отказа в допуске к Объекту аренды представителям органов власти и уполномоченных организаций с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования Объекта аренды;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Московской области.

9.5. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке в случаях, установленных пунктом 9.4 Договора

аренды, Арендодатель не позднее чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора аренды направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление способом, установленным пунктом 12.17 Договора аренды.

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

По истечении 14 календарных дней с даты прекращения действия Договора аренды Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды, за исключением случаев расторжения Договора аренды до передачи Объекта аренды от Арендодателя Арендатору по акту приема-передачи.

9.6. В случае получения Арендодателем уведомления от Главного управления культурного наследия Московской области о неисполнении Арендатором условий, содержащихся в охранном обязательстве и (или) акте технического состояния, а также ненадлежащем их исполнении, в том числе нарушении промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, совершении действий, угрожающих сохранности объекта культурного наследия и влекущих утрату им своего значения, Договор аренды расторгается в одностороннем порядке путем направления уведомления с одновременным взысканием с Арендатора неустойки в соответствии с пунктом 8.13 Договора аренды. При этом Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты направления уведомления.

9.7. Реорганизация Арендодателя, а также переход (возникновение) права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на Объект аренды к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора аренды.

9.8. Условия Договора аренды могут быть изменены Сторонами исключительно:

- по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации;

- по иным основаниям, если изменение Договора аренды не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора аренды, разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

11. Прочие условия

11.1. Любые изменения и дополнения к Договору аренды действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендатор имеет право сдавать Объект аренды в субаренду, перенаем, предоставлять Объект аренды в безвозмездное пользование, осуществлять переуступку прав арендатора, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц с письменного согласия Арендодателя.

11.3. В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном пунктом 12.17 Договора аренды, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 14 Договора аренды, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

11.4. Договор аренды составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для Главного управления культурного наследия Московской области.

12. Особые условия

12.1. Условия использования Объекта аренды по целевому назначению:

12.1.1. Объект аренды сдается в аренду для использования в соответствии с пунктом 1.1.1.4 Договора аренды.

12.1.2. В случае, если законодательством установлена обязанность по направлению уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, а также, если законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности требует получение разрешения или согласования для осуществления отдельных видов деятельности, Арендатор обязан самостоятельно направить указанные уведомления в соответствующий контрольный (надзорный) орган, получить согласования, разрешения. Указанные в настоящем пункте согласования, разрешения получаются, а уведомления, декларации в уполномоченный орган направляются Арендатором в случаях, установленных законодательством.

12.1.3. До начала целевого использования Объекта аренды Арендатор обязан осуществить мероприятия, предусмотренные пунктом 12.1.2 Договора аренды. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о начале целевого использования Объекта аренды. С уведомлением о начале целевого использования Объекта аренды необходимо представить копии договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды.

С момента подписания акта приема-передачи и до момента представления договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды, расходы по коммунальным и эксплуатационным услугам несет Арендатор.

12.2. В соответствии со статьей 55.25 ГК РФ лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта аренды является Арендатор либо привлекаемое Арендатором в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо. При этом в любом случае ответственным перед Арендодателем за безопасную эксплуатацию Объекта аренды остается Арендатор.

12.3. С правом субаренды с согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор в случае имеющейся перепланировки и (или) переустройства

обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию в установленном порядке и предоставить Арендодателю.

12.5. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае проведения предусмотренных актом технического состояния и охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия работ по его сохранению возможно изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия. При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона.

12.6. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в составе, порядке и сроки, предусмотренные Актом технического состояния объекта культурного наследия. Арендатор не позднее 14 календарных дней с даты государственной регистрации права аренды на Объект аренды обязан обратиться с заявлением в Главное управление культурного наследия Московской области по вопросу оформления акта технического состояния объекта культурного наследия.

12.7. Срок окончания работ по сохранению объекта культурного наследия и начала его целевого использования не может превышать 7 лет.

Продление указанного срока допускается по уважительным причинам, не зависящим от Арендатора:

- чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила);

- невозможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки в случае выявления в ходе их проведения необходимости (обязательности) выполнения дополнительных процедур, связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также в случае выявления необходимости (обязательности) дополнительных работ (мероприятий), работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ);

- изменения законодательства в части порядка (сроков) исполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления, организациями обязательных процедур, в том числе связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ). Продление указанного срока допускается не более чем на два года. В случае принятия Арендатором решения о продлении срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия штрафные санкции не взимаются.

12.8. В перечень (состав) работ по сохранению Объекта аренды входит:

- разработка и согласование в установленном порядке проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
- проведение производственных работ по сохранению объекта культурного наследия;
- ремонт объекта культурного наследия.

Объем и качество проведенных в соответствии с настоящим пунктом работ должен соответствовать утвержденной установленным порядком проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

12.9. Подтверждением приемки ремонтных и реставрационных работ является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акт приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, выдаваемые Главным управлением культурного наследия Московской области.

12.10. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акта приемки, выдаваемых Главным управлением культурного наследия Московской области, Арендатор имеет право обратиться к Арендодателю об установлении годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия, в том числе, образуемой в результате проведения указанных выше работ площади объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия Договора аренды.

12.11. Арендодатель имеет право на расторжение в одностороннем порядке без обращения в суд Договора аренды в случае нарушений условий Охранного обязательства, в том числе, нарушения сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ.

12.12. Льготы по арендной плате, предусмотренные правовыми актами Московской области, Можайского городского округа Московской области не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона, до подписания дополнительного соглашения об установлении ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта в год.

12.13. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае проведения предусмотренных Актом технического состояния возможно изменение площади и (или) количества помещений в объекте культурного наследия. При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона, и не влияет при прочих равных условиях на возможность перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади.

12.14. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

12.15. Компенсация Арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений Объекта аренды, капитального ремонта Объекта аренды, реконструкции

Объекта аренды не применяется.

12.16. Арендодатель имеет право на односторонний отказ без обращения в суд от исполнения Договора аренды (расторжение Договора аренды в одностороннем порядке) в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

12.17. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

- в личный кабинет Арендатора на официальном сайте <https://arenda.mosreg.ru>

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

13. Приложения к Договору аренды

К Договору аренды прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1) Приложение № 1. Проект акта технического состояния объекта культурного наследия;

2) Приложение № 2. Протокол;

3) Приложение № 3. Состав передаваемого в аренду имущества;

4) Приложение № 4. Акт приема-передачи имущества;

5) Приложение № 5. Расчёт арендной платы за имущество;

6) Приложение № 6. Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области;

7) Приложение № 7. Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
 Наименование _____
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 ОГРН _____ БИК _____
 ОКТМО _____ ОКПО _____
 Адрес электронной почты _____

Арендатор
 Наименование _____
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 ОГРН _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О)

_____ (Ф.И.О)

Арендодатель
Наименование _____
Адрес юридического лица: _____
Почтовый адрес: _____
ИНН/КПП _____ / _____
ОГРН _____ БИК _____
ОКТМО _____ ОКПО _____
Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О)

Арендатор
ФИО _____
Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем
выдан, код подразделения
Год рождения:
Место рождения:
Адрес регистрации
/проживания/пребывания:
Адрес электронной почты _____:
СНИЛС

_____ (Ф.И.О)

Приложение № 3
к договору аренды № _____
от «__» _____ 20__ года

Состав передаваемого в аренду имущества

1. Объект аренды

_____ площадью _____ кв. м., расположенное по адресу: _____.

2. Участок

Земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м, категория «_____», вид разрешенного использования «_____», расположенный по адресу: _____.

Подписи Сторон

Арендодатель:

М.П.

Арендатор:

М.П.

Приложение № 4
к договору аренды № _____
от «___» _____ 20___ года

Акт приема-передачи имущества

Вариант 1 (с физическим лицом):

_____, в лице _____, действующий ___ на основании _____, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и
ФИО _____, _____ года рождения, документ, удостоверяющий личность _____, паспортные данные (серия _____, номер _____, дата выдачи _____, кем выдан _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):

_____, в лице _____, действующий ___ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны,
и _____ (ИНН _____, ОГРН _____, КПП _____), адрес юридического лица: _____, в лице _____, действующего на основании _____ /Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП _____, ИНН _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Имущество, указанное в пунктах 1.1.1, 1.1.2 Договора аренды.
2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.
3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____ (Ф.И.О)

_____ (Ф.И.О)

Приложение № 5
к договору аренды № _____
от «__» _____ 20__ года

Расчет арендной платы за имущество

Годовая арендная плата за Имущество в соответствии с Протоколом составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Размер арендной платы за Объект аренды и Участок определяется в пропорциональном соотношении начальной цены предмета аукциона к цене, установленной Протоколом.

1. Арендная плата за Объект аренды

1. *Вариант 1.* Годовая арендная плата за Объект аренды в соответствии с Протоколом составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. *Вариант 2.* Ежемесячная арендная плата за Объект аренды в соответствии с Протоколом составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц	*
Месяц	

*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

2. Арендная плата за Участок

1. *Вариант 1.* Годовая арендная плата за Участок в соответствии с Протоколом составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. *Вариант 2.* Ежемесячная арендная плата за Участок в соответствии с Протоколом составляет _____ (_____) рублей __ копеек, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц (квартал)	*
Месяц (квартал)	

*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием

неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____ (Ф.И.О)

_____ (Ф.И.О)

».