**Приложение № 2**

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_\_\_\_\_

на аренду неиспользуемого объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Уссурийского городского округа

г. Уссурийск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Управление имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения об управлении имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. №\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель по настоящему договору предоставляет Арендатору во временное владение и пользование нежилое здание «Жилой особняк военного ведомства (дом генерала)», 1903 г., кадастровый номер: 25:34:017501:1107, назначение: нежилое, общей площадью 235,6 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Уссурийский городской округ, г. Уссурийск, ул. Лермонтова, здание № 37, в  дальнейшем именуемый «Объект», для использования под: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Краткая характеристика объекта: одноэтажное оштукатуренное и побеленное П-образное в плане здание формирует угол квартала на пересечении улиц Лермонтова и Строительного переулка. Построено в 1903 году. Архитектор не установлен.

Существующие ограничения прав и обременение объекта недвижимости: объект культурного наследия.

Общее состояние памятника неудовлетворительное, требуются ремонтно-восстановительные работы в целом всего здания.

Охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, утвержденным Приказом инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 26 февраля 2021 года № 81, актом осмотра объекта культурного наследия по результатам мероприятий по контролю за состоянием и систематическому наблюдению в отношении объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Приморского края, утвержденным инспекцией по охране объектов культурного наследия Приморского края от 19 июня 2019 года № 65-02-14 1682, предметы охраны объекта культурного наследия не утверждены. До утверждения предметов охраны объекта культурного наследия сохранению подлежат все конструкции и элементы памятника в полном объеме.

1.2. Срок аренды определяется c \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_г. по\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, указанный в подпункте 1.1. настоящего договора по передаточному акту, в котором указываются основные характеристики арендуемого имущества его санитарное и техническое состояние на момент передачи. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.2. Проверять использование Объекта в соответствии с его целевым назначением либо с условиями указанными в договоре аренды.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Арендатора возмещения ущерба, нанесенного Объекту по вине Арендатора.

2.2.2. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о неспособности Арендатора подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению Объекта в срок, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению Объекта в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного Объекта в аренду, Арендодатель направляет Арендатору требование устранить выявленные нарушения в рамках сроков, предусмотренных пунктом 4 статьи 14.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект от Арендодателя по передаточному акту и использовать его исключительно по прямому назначению, указанному в подпункте 1.1. настоящего договора.

2.3.2. Заключить охранное обязательство на Объект с утверждением предметов охраны объекта культурного наследия и соблюдать требования охранного обязательства Объекта.

2.3.3. Содержать Объект в надлежащем техническом и санитарном состоянии, соблюдать требования пожарной безопасности и иных правил и норм, нести ответственность в случаях их нарушения. Аналогичные требования распространяются и на прилегающую к Объекту территорию.

2.3.4. Провести работы по сохранению Объекта в срок, не превышающий семи лет со дня передачи Объекта в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению Объекта, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

Перечень основных работ по сохранению Объекта:

- выполнить ремонтно-реставрационные работы по объекту культурного наследия по согласованному проекту с уполномоченным органом – Инспекцией по охране объектов культурного наследия Приморского края

2.3.5. Получить и предоставить Арендодателю независимую гарантию исполнения обязанности провести работы по сохранению Объекта в объеме, определяемом исходя из стоимости работ по сохранению объекта культурного наследия (не менее 35 процентов), указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких работ (далее - независимая гарантия), в срок, не превышающий одного месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации.

2.3.6. После выполнения работ по сохранению Объекта в срок, не превышающий семи лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, своевременно, за счет своих средств, производить капитальный (1 раз в пять лет) и текущий (1 раз в год) ремонт арендуемого Объекта, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта.

2.3.7. В случае возникновения аварийных ситуаций на Объекте, принимать необходимые меры по их устранению, о чем уведомить Арендодателя.

2.3.8. Не производить реконструкции в арендуемом Объекте, переоборудования сантехники и других капитальных работ без согласования с Арендодателем, с уполномоченным органом в сфере охраны объектов культурного наследия Приморского края. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя в арендуемый Объект для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора, а также в случае аварийного состояния сантехнического, электрического и прочего оборудования, представителей данных служб.

2.3.10. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.3.11. Коммунальные платежи оплачивать сверх арендной платы по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению в соответствии с заключенными Арендатором договорами с эксплуатирующими организациями.

2.3.12. Не предоставлять арендуемый Объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ без письменного согласия Арендодателя.

2.3.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и передать арендуемый Объект Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по приемо-сдаточному акту, с предоставлением копий квитанций об оплате за потребленные коммунальные услуги. После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, неотделимых без вреда для объекта улучшений, Арендодателем не возмещается.

2.3.14. Если после прекращения настоящего договора Арендатор не возвратил Объект, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки возврата Объекта арендную плату в соответствии с подпунктом 3.1 настоящего договора.

2.3.15. Арендатор обязан соблюдать требования Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предъявляемые к оформлению фасадов, зданий (входов, витрин, вывесок, рекламных щитов).

2.3.16. Арендатор обязан содержать в надлежащем порядке и благоустраивать прилегающую территорию.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Обратиться в управление градостроительства администрации Уссурийского городского округа для заключения в соответствии с  земельным законодательством Российской Федерации договора аренды земельного участка, который находится под объектом указанным в пункте 1.1. настоящего договора и необходим для его использования.

3. Платежи и расчеты по договору.

3.1. За пользование объектом Арендатор своевременно оплачивает арендную плату в общей сумме: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в год с учетом налога на добавленную стоимость, согласно прилагаемого расчета, являющегося неотъемлемой частью договора, сложившуюся в результате проведения аукциона (протокол аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_) и не включает плату за земельный участок.

3.2. Оплата производится ежемесячно, до 10 числа текущего месяца со срока, указанного в подпункте 1.2. по расчету прилагаемому к договору.

3.3. Арендная плата перечисляется Арендатором на следующие реквизиты:

получатель: УФК по Приморскому краю (Управление имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа л/с 04203016460) Юридический адрес: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 66. ИНН 2511013839; КПП 251101001; ОКТМО 05723000; КБК 02511105074040000120; КБК по пени 02511607090040000140. Банк получателя: Дальневосточное ГУ Банка России /УФК по Приморскому краю, г. Владивосток. Номер казначейского счета: 03100643000000012000; БИК ТОФК 010507002; ЕКС 40102810545370000012.

Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором в ФНС России самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

3.4. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от общей суммы задолженности. Срок поступления арендной платы считается моментом поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.5. В случае невнесения Арендатором более двух месяцев подряд арендной платы либо при неоднократной, более трех раз, задержке внесения арендной платы в течение одного года, Арендодатель обязан потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд.

3.6. Если Арендатор более двух месяцев подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды и взысканием образовавшейся задолженности.

3.7. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктом 2.3. настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 5 % от годовой арендной платы.

3.8. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения допущенных нарушений.

4. Изменение, расторжение и продление договора.

4.1. Изменение условий договора, вносимые дополнения, расторжение договора допускается по согласованию сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, за исключением положений п. 4.3.1. Договора.

4.2. По истечении срока действия Договора, указанного в подпункте 1.2, заключение Договора аренды на новый срок с Арендатором осуществляется в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», если иное не предусмотрено законодательством.

За тридцать календарных дней до истечения срока действия Договора, Арендатором подается заявление с приложением учредительных документов о заключении Договора аренды на новый срок.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

4.3.1. при использовании арендуемого Объекта в целом или его части не в соответствии с договором аренды пункт 1 подпункт 1.1;

4.3.2. если Арендатор не исполняет требование Арендодателя, указанное в пункте 2.2.2 настоящего договора, последний, на основании пункта 5 статьи 14.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, уведомив об этом Арендатора.

При этом, в случае, если нарушение выразилось в неисполнении арендатором обязанности провести работы по сохранению Объекта, сумма независимой гарантии при расторжении договора аренды подлежит уплате Арендодателю.

4.3.3. если Арендатор не производит работы по сохранению Объекта, предусмотренные подпунктом 2.3.6. договора аренды;

4.3.4. если Арендатор не заключил договоры с поставщиками коммунальных услуг.

4.3.5. в случае невыполнения Арендатором обязательства получить и предоставить Арендодателю независимую гарантию договор аренды подлежит расторжению в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

4.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются путем переговоров. При не достижении согласия в судебном порядке.

4.5. Условия настоящего договора сохраняют свою силу и в том случае, если после его подписания в законодательном порядке будут установлены правила, ухудшающие положения Арендатора.

5. Особые условия.

5.1. Перемена собственника арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

5.2. Арендодатель гарантирует, что арендуемый Объект не обременен правами третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие либо права на арендуемый Объект.

6. Прочие условия.

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

6.2. Право аренды на объект недвижимости, указанный в подпункте 1.1. настоящего договора подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством, в течение пяти рабочих дней с даты подписания.

6.3. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой стороне и один экземпляр в Уссурийский отдел Управления Росреестра по Приморскому краю. Все приложения к договору составляют его неотъемлемую часть.

6.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, банковских реквизитов, смены руководителей не позднее 10 дней со дня их изменения.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Управление имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа

ИНН 2511013839, КПП 251101001, ОГРН 1022500861130,

Банк получателя: Управление федерального казначейства по Приморскому краю (Управление имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа л/с 04203016460). Дальневосточном ГУ Банка России// УФК по Приморскому краю г. Владивосток,

БИК ТОФК 010507002,

ОКТМО 05723000,

КБК 02511105074040000120;

казначейский счет: 03100643000000012000,

ЕКС 40102810545370000012.

Юридический /фактический адрес: 692519, РФ, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Некрасова, д. 66, тел. 8 (4234) 32-47-08.

АРЕНДАТОР:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Начальник управления

имущественных отношений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_