

г. Владивосток

«__» _____ г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный объединенный музей-заповедник истории Дальнего Востока имени В.К. Арсеньева», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Шалая Виктора Алексеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», по отдельности «Сторона», в соответствии с _____, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем

1. Термины, используемые в Договоре и их толкование

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

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

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

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

1.5. **Места общего пользования** - помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.6. **Надлежащее техническое состояние Объекта** - поддержание параметров устойчивости, надежности, исправности строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, а также иных параметров Объекта.

1.7. **Объект** - передаваемое по Договору в аренду недвижимое имущество, включая конструктивные и несущие элементы, капитальные конструкции (внешний фасад, фундамент, стены, перекрытия, крышу и др.), внутренние и внешние поверхности конструктивных и несущих элементов, в том числе уличного пространства, инженерные системы и оборудование, прочие коммуникации и оборудование, расположенные в Объекте, непосредственно под ним, необходимые для надлежащего и эффективного использования Объекта, элементы внутреннего и внешнего убранства и декора (включая, но не ограничиваясь: ограждение, благоустройство территории, малые архитектурные формы, настенная живопись, люстры, лепнина и иные элементы, представляющие историческую и (или) культурную ценность). Описание Объекта дано в пункте 2.1. Договора и приложениях к Договору.

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

1.9. **Орган охраны** - орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с положениями Закона № 73-ФЗ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

1.10. **Охрannое обязательство** - охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, от 04.06.2021 №258 со всеми приложениями к нему (Приложение №3).

1.11. **Работы по сохранению Объекта** - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное

руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

1.12. **Акт технического состояния** - акт Органа охраны, в котором определены индивидуальные особенности, физическое состояние, функциональное назначение Объекта.

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

При осуществлении технического обслуживания подлежат выполнению в том числе:

- работы по комплексному эксплуатационно-техническому обслуживанию инженерных систем и помещений;
- ведение эксплуатационной и технической документации;
- проведение ежегодного обследования с подготовкой нормативно обоснованных предложений планового ремонта инженерных систем, помещений и прилегающей территории;
- работы по ликвидации аварийных ситуаций, последствий аварий.

1.14. Если иное не вытекает из контекста Договора:

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

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

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

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

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

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

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество: нежилое здание – полукапонир береговой противодесантный № 23, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе залив Амурский, мыс Фирсова, северный берег мыса (в дальнейшем именуемое Объект), за плату, установленную в Договоре.

Общая площадь объекта – 45,3 кв. м.

Кадастровый номер Объекта: 25:28:000000:23638.

Историческое название Объекта: «Береговой противодесантный полукапонир № 23».

Регистрационный номер в ЕГРОКН 251510114500576.

Описание Объекта содержится в Приложении № 1 (выписка из ЕГРН) к настоящему Договору.

Техническое состояние Объекта на момент заключения Договора дано в Приложении № 2.

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

2.2. Объект передается Арендодателем Арендатору для использования в целях осуществления уставной деятельности Арендатора, для создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организаций культуры, с учетом ограничений, указанных в подпункте 5.6.3 Договора.

Целевое назначение Объекта по договору может быть изменено.

2.3. Предмет охраны Объекта культурного наследия не утвержден, в связи с чем Арендатором должны быть соблюдены требования пп. 3 п. 1 ст. 47.3 Закона № 73-ФЗ.

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

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

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

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

2.4. Объект является собственностью Российской Федерации (запись о государственной регистрации от 27.04.2021 № 25:28:000000:23638-25/056/2021-14), принадлежит на праве оперативного управления Арендодателю (запись о государственной регистрации от 17.10.2022 № 25:28:000000:23638-25/056/2022-19).

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

3. Срок Договора и государственная регистрация Договора

3.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

3.2. Договор заключен на срок 3 (три) года до «___» _____ г. (_____).

3.3. Обязательства по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, возникают у Арендатора с даты подписания указанного в пункте 4.1. Договора акта приема-передачи Объекта.

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

4. Порядок передачи Объекта Арендатору

4.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи Объекта в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора одного экземпляра полиса и копии договора страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных в п. 10.3. Договора, а также при условии поступления в соответствии с п. 9.1.-9.2. Договора на счет Арендодателя обеспечительного платежа в полном объеме.

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

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

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

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

5.1. Обеспечение мероприятий по Эксплуатации Объекта осуществляется Арендатором в соответствии со сводом правил СП № 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (Приказ Минстроя России от 24 августа 2016 г. № 590/пр).

Арендатор является лицом, ответственным за Эксплуатацию Объекта.

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

Обеспечение мероприятий по охране Объекта осуществляется Арендатором.

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

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

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

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

5.5.1. Обеспечить соблюдение: условий Договора, требований законодательства об охране объектов культурного наследия, условий Охранного обязательства, Акта технического состояния, а также отдельных решений и предписаний Органа охраны либо иного уполномоченного государственного органа, в том числе выданных Арендодателю (при их наличии), требований иных нормативных правовых актов, действующих норм и правил использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности.

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

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

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

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

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

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

5.5.8. Разработать порядок оповещения о пожаре на территории Объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2. Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер и территорию Объекта в случае, если предмет охраны Объекта не определен. Обеспечивать неизменность облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями, определенными как предмет охраны Объекта, не производить работ, изменяющих архитектурный облик, декор фасада, интерьера Объекта и его территории, в том числе: газонов, зеленых насаждений, ремонт малых архитектурных форм, ограждения и других элементов обустройства на территории Объекта культурного наследия без предварительного письменного согласования Арендодателя и разрешения Органа охраны.

5.6.3. Не использовать Объект:

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

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

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

5.6.4. Обеспечивать сохранность Объекта, прилегающей к Объекту территории и его инженерных коммуникаций, оборудования.

5.6.5. Незамедлительно извещать Орган охраны и Арендодателя обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Объекту, Земельному участку в границах территории Объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы. При

необходимости извещать иные уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные организации о случаях возникновения аварийных ситуаций.

5.6.6. Не допускать ухудшения состояния Объекта и его территории.

5.6.7. Не осуществлять распространение наружной рекламы на Объекте, а также на его территории.

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

5.6.9. Обеспечить уборку в соответствии с ориентировочной схемой территории Объекта, подлежащей уборке и благоустройству (Приложение № 4).

5.6.10. Обеспечить своевременный вывоз и утилизацию бытового и иного мусора, отходов жизнедеятельности.

5.6.11. Обеспечить безопасное движение пешеходов по территории Объекта.

5.6.12. Обеспечивать содержание кровли, в том числе в зимний период. Обеспечить уборку снега с перекрытий Объекта, снятие сосулек с проемов и карнизов Объекта по мере необходимости со дня подписания Договора аренды.

5.7. На Арендатора возлагается обязанность:

заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, в том числе по водо-, тепло- и энергоснабжению, канализации и договор на оказание услуг по вывозу твердых бытовых отходов в течение двух календарных месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора, при наличии технической возможности их подключения;

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

Оплата по указанным договорам должна производиться Арендатором своевременно и в полном объеме. Затраты Арендатора на оплату коммунальных услуг и ТБО компенсации не подлежат.

5.8. В случае, указанном в п. 20.10. Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований (в том числе изменения объема обязательств Арендатора) по содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта. Соответствующие изменения вносятся в Договор в порядке, предусмотренном в пункте 20.10. настоящего Договора.

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

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

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

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

6. Обязательства по обеспечению доступа к Объекту

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

6.2. В случае, указанном в п. 20.10. Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований (в том числе изменения объема обязательств Арендатора) по обеспечению доступа к Объекту. Соответствующие изменения вносятся в Договор в порядке, предусмотренном в пункте 20.10. настоящего Договора.

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

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

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

7. Арендная плата

7.1. Арендная плата по Договору начисляется с даты подписания указанного в пункте 4.1. Договора акта приема-передачи Объекта.

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

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

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

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

7.3. Арендная плата, НДС и другие налоги перечисляются Арендатором ежемесячно на счет Арендодателя, указанный в подпункте 23.1.1. Договора.

Обязательство Арендатора по внесению арендной платы за соответствующий период считается исполненным с момента зачисления полной суммы арендной платы за такой период на счет, указанный в подпункте 23.1.1. Договора.

7.4. Размер ежемесячной арендной платы за Объект, без учета налога на добавленную стоимость (НДС-20%) составляет 10494 (десять тысяч четыреста девяносто четыре) рубля 50 копеек.

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

Размер ежемесячной арендной платы за Объект, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС-20%) составляет 12593 (двенадцать тысяч пятьсот девяносто три) рубля 40 копеек.

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

7.5. Установленная арендная плата по Договору не включает затраты на использование, содержание и Эксплуатацию Объекта.

Установленная арендная плата по Договору не включает стоимость коммунальных услуг.

Указанные в настоящем пункте затраты компенсации Арендатору не подлежат.

7.6. Арендодатель проводит ежегодную индексацию арендной платы путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год. Годовая арендная плата изменяется путем направления Арендатору уведомления об изменении размера арендной платы. При этом подписание дополнительного

соглашения об изменении размера арендной платы не требуется, а право Арендодателя на такое изменение сроком не ограничивается.

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

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

7.9. Указанное в п. 7.6. Договора уведомление направляется Арендатору заказным письмом с уведомлением либо вручается под роспись уполномоченному лицу Арендатора.

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

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

7.11. Компенсация за проведенные Работы по сохранению Объекта не производится, возмещение затрат на сохранение, содержание, использование и Эксплуатацию Объекта, а также стоимости отдельных и неотделимых улучшений Объекта Арендатору не производится.

7.12. Арендатор имеет право на Компенсацию затрат на выполнение Работ по сохранению Объекта только в отношении работ, выполнение которых обеспечено Арендатором.

7.13. Право на Компенсацию возникает у Арендатора только в случае выполнения в полном объеме Работ по сохранению Объекта, обязательства по выполнению которых возложены на Арендатора Договором, и отсутствия у Арендатора задолженности перед Арендодателем по арендной плате и/или иным платежам, предусмотренным Договором, на момент обращения Арендатора с соответствующим заявлением.

7.14. Стороны признают, что в случае досрочного расторжения Договора затраты Арендатора на сохранение Объекта возмещению не подлежат, Компенсация не производится.

8. Платежи по Договору помимо арендной платы

8.1. Арендатор осуществляет оплату стоимости коммунальных услуг, в том числе за услуги по водо-, тепло- и энергоснабжению, канализации, услуг по Эксплуатации, охране Объекта и услуг по вывозу твердых бытовых отходов в соответствии с заключенными им договорами, при наличии технической возможности их подключения.

Обязанность по оплате указанных в настоящем пункте услуг возникает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, указанного в пункте 4.1. Договора.

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

8.3. В случаях, предусмотренных Договором и(или) законом, когда Арендодателем выполнены обязательства, возложенные настоящим Договором на Арендатора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю фактически понесенные затраты на выполнение указанных обязательств. Компенсация указанных затрат должна быть произведена путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателем Арендатору уведомления, содержащего размер подлежащих компенсации затрат. Достаточным подтверждением размера фактических затрат Арендодателя являются платежные поручения, подтверждающие понесенные расходы.

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

9. Обеспечительный платеж

9.1. В целях обеспечения исполнения обязательств по Договору установлен обеспечительный платеж в размере трехмесячной стоимости арендной платы.

9.2. Обеспечительный платеж формируется из средств, перечисленных до подписания Договора в качестве задатка.

9.3. В случае невнесения арендной платы и (или) иных платежей, включая предусмотренные Договором пени и штрафы, в установленные Договором сроки, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет образовавшейся задолженности. Право Арендодателя на зачет обеспечительного платежа в счет образовавшейся задолженности сроком не ограничено.

9.4. В случае индексации арендной платы, зачета в счет уплаты задолженности Арендатора денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Арендодателем уведомления (требования, претензии) о необходимости восстановить размер обеспечительного платежа внести на счет Арендодателя денежные средства в размере, составляющем разницу между суммой, оставшейся в качестве обеспечения исполнения обязательств и указанной в п. 9.1. Договора, восстановив первоначальный размер обеспечения исполнения обязательств.

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

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

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

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

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

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

9.8. Возврат обеспечительного платежа производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в пункте 23.2. Договора.

10. Обязательства по страхованию

10.1. Арендатор обязан в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить:

- договор страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных в п. 10.3. настоящего Договора;
- договор по страхованию имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в результате использования, содержания, Эксплуатации Объекта, а также при проведении Работ по сохранению Объекта (страхование гражданской ответственности),

и представить их заверенные копии и по одному экземпляру полисов Арендодателю.

10.2. До истечения срока действия договоров страхования, указанных в п.10.1. Договора, Арендатор обязан осуществить страхование на новый срок и представить заверенные копии таких договоров Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней со дня их заключения Арендатор обязан осуществлять страхование Объекта на протяжении всего срока действия Договора.

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

10.3.1. Пожар, удар молнии.

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

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

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

10.3.5. Стихийные бедствия и иные действия природных сил.

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

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

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

10.5. Выгодоприобретателями по договору страхования гражданской ответственности являются лица, которым может быть причинен вред жизни, здоровью и/или имуществу в случаях, указанных в абз. 3 п. 10.1. Договора.

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

10.6.1. Опыт работы на страховом рынке - более 10 (десяти) лет.

10.6.2. Наличие подтвержденного российского рейтинга надежности не ниже ru AA-.

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

Все расходы, связанные с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости Объекта, несет Арендатор. Копия отчета об оценке рыночной стоимости Объекта предоставляется Арендатором Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

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

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

10.10. В случае, если Арендатором в течение 30 (тридцати) календарных дней по истечении срока, указанного в п. 10.1. или 10.2. Договора, не выполнены обязательства по страхованию Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных в п. 10.3. Договора, а также по страхованию гражданской ответственности, Арендодатель вправе самостоятельно обеспечить страхование Объекта от вышеуказанных рисков. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы на осуществление страхования в полном объеме.

11. Осуществление сделок с правом аренды

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

11.2. Арендатор не вправе сдавать Объект в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

12. Права Арендатора

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Обязанности Арендатора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.12. В случае возникновения у Арендодателя убытков в связи с неисполнением и(или) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору, в том числе привлечения Арендодателя к административной ответственности, возместить Арендодателю указанные убытки в полном объеме.

13.13. Заключить договоры на предоставление коммунальных услуг, в том числе по водо-, тепло- и энергоснабжению, канализации, и договор на оказание услуг по вывозу твердых бытовых отходов в течение двух календарных месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора, при наличии технической возможности их подключения. Представить копии договоров, указанных в настоящем пункте, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их заключения Арендодателю.

13.14. Заключить договоры страхования, предусмотренные п. 10.1 Договора, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора предоставить их копии и по одному экземпляру полиса Арендодателю.

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

14. Права Арендодателя

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

- 14.2. Требовать от Арендатора выполнения обязательств по проведению Работ по сохранению Объекта
- 14.3. Требовать от Арендатора уплаты неустойки и всех иных платежей, установленных Договором.
- 14.4. Требовать от Арендатора возмещения в полном объеме всех убытков, связанных с причинением вреда Объекту и (или) Арендодателю действиями и (или) бездействием Арендатора.
- 14.5. Производить осмотр Объекта на предмет сохранности и эффективности его использования, выполнения Арендатором условий Договора.
- 14.6. Требовать от Арендатора соблюдения условий Договора и выполнения Арендатором принятых им на себя согласно условиям Договора обязательств.
- 14.7. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) Договором.
- 14.8. Проводить изменение размера арендной платы и иных условий Договора, в том числе в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и(или) действующим законодательством.
- 14.9. В порядке и на условиях настоящего Договора обеспечивать выполнение обязательств, возложенных Договором на Арендатора, при условии отсутствия при осуществлении соответствующих действий нарушений нормативных правовых актов.
- 14.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором.

15. Обязанности Арендодателя

- 15.1. В порядке и на условиях, предусмотренных Договором, предоставить Арендатору Объект по акту приема-передачи Объекта.
- 15.2. Обеспечить направление Договора и дополнительных соглашений к нему на государственную регистрацию в соответствии с условиями Договора.
- 15.3. По окончании срока действия Договора принять Объект в порядке и условиях, предусмотренных Договором.
- 15.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) Договором.

16. Отделимые и неотделимые улучшения Объекта

- 16.1. На произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта, в том числе при проведении Работ по сохранению Объекта у Арендатора не возникает право собственности. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Российской Федерации.
- 16.2. Возмещение стоимости отдельных и (или) неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором вне зависимости от наличия согласия Арендодателя, не производится.

17. Распределение бремени рисков

- 17.1. Если иное не установлено Договором, Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта в течение всего срока действия Договора с даты подписания акта приема-передачи Объекта, указанного в пункте 4.1. Договора. В случае, если Объект не освобожден Арендатором на дату прекращения действия Договора, Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до момента его фактического освобождения и передачи Арендодателю.

18. Порядок возврата Объекта Арендодателю

- 18.1. В день окончания указанного в пункте 3.2. Договора срока Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект по акту приема-передачи в состоянии, в котором его получил, с учетом проведенных Работ по сохранению Объекта, в том числе всех произведенных в помещениях Объекта неотделимых улучшений.
- 18.2. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора в состоянии, в котором его получил, с учетом проведенных Работ по сохранению Объекта, в том числе всех произведенных в помещениях Объекта неотделимых улучшений.
- 18.3. Невыполнение Арендатором обязанности по возврату Объекта и подписанию акта приема-передачи, указанного в пунктах 18.1. и 18.2. Договора, не является препятствием для совершения уполномоченными органами власти, Арендодателем и (или) привлеченными им третьими лицами правомерных действий по освобождению Объекта. При этом Арендодателем может быть составлен односторонний акт о приемке Объекта.

18.4. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем состояние, в котором он был передан Арендатору, в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, и сумма ущерба (при возможности определить сумму на момент составления акта). В случаях, указанных в настоящем пункте, Арендатор обязан в месячный срок с даты подписания указанного акта приема-передачи возместить Арендодателю все связанные с этим убытки, включая реальный ущерб, стоимость необходимых ремонтно-реставрационных работ, а также упущенную выгоду.

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

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

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

19. Ответственность Сторон по Договору

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

19.2. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по внесению предусмотренных Договором платежей, а также за неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 9.4. Договора, Арендатор обязан выплатить пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы долга за каждый день просрочки исполнения обязательства.

19.3. За каждый выявленный случай неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором одного из обязательств, предусмотренных пунктами 4.1., 4.3., 5.5.-5.7., 5.9., 5.11., 6.1., 6.3., 6.5., 7.1.-7.3., 7.7.-7.15., 10.1.-10.4, 10.7.-10.9., 11.1, 13.1-13.3., 13.5.-13.15., 13.18. и п.18.6. Договора Арендодатель вправе потребовать уплаты, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере равном месячной суммы арендной платы за Объект в соответствии с условиями Договора.

19.4. Оплата Арендатором неустойки (пени, штрафа) по Договору производится путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в подпункте 23.1.2. Договора.

19.5. Оплата неустойки, установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушений, а также обязательства по возмещению убытков, причиненных неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

19.6. Оплата неустойки (штрафа, пени) должна быть произведена Арендатором в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Арендатору уведомления (требования, претензии).

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

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

20. Порядок изменения, расторжения Договора

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

20.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим федеральным законом (или) Договором.

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

- использование Объекта не по целевому назначению;

- передача помещений Объекта (части Объекта) в субаренду и (или) безвозмездное пользование с нарушением установленного законом и (или) Договором порядка;
- непредставление в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора копии договора страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, и одного экземпляра полиса;
- отказ Арендатора от приемки Объекта и (или) отказ от подписания (не подписания) акта приема-передачи Объекта в указанный в пункте 4.1. Договора срок;
- проведение Арендатором переоборудования и (или) перепланировки Объекта без согласования с Арендодателем в соответствии с пп. 5.6.9. Договора (за исключением случаев, когда такое согласование не требуется в соответствии с условиями настоящего Договора);
- невнесение арендной платы два раза и более подряд по истечении установленного Договором срока платежа, а также неоднократного (два и более раз) внесения арендной платы не в полном объеме;
- невосполнение обеспечительного платежа в полном объеме по истечении срока, указанного в п. 9.4. настоящего Договора;
- нарушение Арендатором требований к сохранению, содержанию, использованию и Эксплуатации Объекта, доступа граждан к Объекту, предусмотренных действующим законодательством об охране объектов культурного наследия, Охранным обязательством, отдельными решениями (предписаниями) Органа охраны, Договором;
- в иных случаях, предусмотренных Договором и (или) действующим федеральным законодательством.
- Если иное не предусмотрено Договором, Договор считается расторгнутым со дня, указанного в уведомлении об одностороннем отказе от исполнения Договора, но не ранее 30 (тридцати) календарных дней со дня направления уведомления Стороне заказным письмом.

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

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

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

- существенного нарушения Арендатором условий Договора;
- существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора. Изменения экономической ситуации, в том числе инфляционные процессы и рост потребительских цен, не признаются Сторонами существенным изменением обстоятельств;
- существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта;
- - проведения Арендатором Работ по сохранению Объекта без предварительного письменного согласия Органа охраны;
- нарушения предусмотренных Договором, Охранным обязательством, Актом технического состояния сроков проведения Работ по сохранению Объекта, в том числе отдельных видов работ, обязанность по проведению которых возложена на Арендатора, более чем на 3 (три) месяца;
- в случаях, предусмотренных пунктом 20.2. Договора;
- нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 13.15. Договора;
- в иных случаях, предусмотренных Договором и (или) действующим федеральным законодательством.

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

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

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

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

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

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

- содержанию, использованию, Эксплуатации Объекта;
- обеспечению доступа к Объекту;
- сохранению Объекта,

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

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

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

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

20.11. Условия Договора могут быть изменены, если такое изменение не влияет на условия Договора, имевшие существенное значение для определения цены. Стороны исходят и соглашаются с тем, что случаи изменения Договора, прямо предусмотренные в нем, не влияют на определение цены. Договор может быть также изменен в иных случаях, предусмотренных законом.

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

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

21. Порядок разрешения споров

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

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

В претензии должны быть указаны: наименование, почтовый адрес и реквизиты организации (учреждения, предприятия), предъявившей претензию; наименование, почтовый адрес и реквизиты организации (учреждения, предприятия), которой направлена претензия.

21.3. Если претензионные требования подлежат денежной оценке, в претензии указывается истребимая сумма и ее полный и обоснованный расчет. В претензии могут быть указаны иные сведения, которые, по мнению заявителя, будут способствовать более быстрому и правильному ее рассмотрению, объективному урегулированию спора. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неполучения ответа на претензию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее направления по надлежащему адресу, Сторона, направившая претензию, вправе обратиться в суд за разрешением спора.

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

22. Прочие условия

22.1. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

В случае если Сторона не представила уведомление об изменении реквизитов, указанных в разделе 23 Договора, она несет все связанные с этим неблагоприятные риски и последствия, в том числе:

- адресом фактического местонахождения Стороны будет считаться адрес, указанный в разделе 23 Договора, и все письма, уведомления, претензии, направленные по указанному адресу, будут считаться направленными по надлежащему адресу;
- все платежи, произведенные по реквизитам, указанным в разделе 23 Договора, будут считаться осуществленными по надлежащим реквизитам, и Сторона не вправе будет ссылаться на невыполнение обязательств по перечислению соответствующих платежей

22.4. Все письма, уведомления, претензии, обращения Сторон и иные документы, связанные с исполнением Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом, с использованием Государственной фельдъегерской службы РФ, экспресс-почтой или с использованием телеграфа, факсимильной связи, электронной почты. Письма, уведомления, претензии, обращения Сторон и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по фактическому адресу Стороны, указанному в разделе 23 Договора.

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

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

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

22.7. В случае смены ответственного за получение корреспонденции по Договору сотрудника Арендатор обязан проинформировать об этом Арендодателя в пятидневный срок.

22.8. До получения Арендодателем уведомления о смене ответственного за получение корреспонденции по Договору сотрудника вся корреспонденция, полученная ранее назначенным сотрудником, считается полученной Арендатором.

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

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

22.11. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

22.11.1. Приложение №1: копия выписки из ЕГРН на Объект.

22.11.2. Приложение №2: описание технического состояния Объекта.

22.11.3. Приложение № 3: охранное обязательство.

22.11.4. Приложение № 4: ориентировочная схема территории Объекта, подлежащей уборке и благоустройству.

22.11.5. Приложение № 5: приказ «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Береговой противодесантный полукапонир № 23».

23. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:

Арендодатель
Федеральное государственное бюджетное

учреждение культуры «Государственный
объединенный музей-заповедник истории
Дальнего Востока имени В.К. Арсеньева»
(Музей-заповедник истории Дальнего Востока»)
690090 г. Владивосток, ул. Светланская,20
ОГРН 1022502258173
ОКПО 05099256
ИНН 2540017651 КПП 254001001
Наименование банка: ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЕ
ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по Приморскому
краю г. Владивосток
БИК ТОФК: 010507002
Единый казначейский счет:
40102810545370000012
Номер казначейского счета:
03214643000000012000
Управление Федерального казначейства по
Приморскому краю
Лицевой счет № 20206E52880
КБК для обеспечительного платежа:
08010000000000510510
КБК для арендной платы: 01130000000000120121
КБК для оплаты неустойки (пени, штрафа):
08010000000000140141

Директор

_____ / _____ /