

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства культуры,
по делам национальностей и
архивного дела Чувашской Республики
от _____ 2016 г. № _____

**Форма примерного договора аренды объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации,
находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к
государственной собственности Чувашской Республики или муниципальной
собственности**

« ____ » _____ 20 ____ г.

(место заключения договора)

(наименование государственного унитарного предприятия Чувашской Республики, государственного учреждения Чувашской Республики, муниципального унитарного предприятия, муниципального учреждения, уполномоченного органа исполнительной власти Чувашской Республики или органа местного самоуправления, осуществляющего управление и распоряжение государственным или муниципальным имуществом)

именуемый далее Арендодатель, в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)

с одной стороны, и _____,
(полное наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или физического лица)

зарегистрированное _____,
именуемый далее Арендатор, в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)

с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании протокола аукциона от _____ № _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает в во временное владение и пользование объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, _____

(наименование объекта культурного наследия)
общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: _____,
являющийся _____,
(собственностью Чувашской Республики или муниципальной собственностью)

свидетельство о государственной регистрации права собственности от _____
№ _____ для использования под _____.

1.2. Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом культурного наследия Арендатору передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этим объектом культурного наследия и необходима для его использования.

1.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является акт приема-передачи объекта культурного наследия, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждого из участников и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике), а также охранное обязательство собственника или ино-

го законного владельца объекта культурного наследия и акт технического состояния объекта культурного наследия с указанием состава (перечня) видов работ по сохранению объекта культурного наследия и сроков (периодичности) проведения таких работ.

2. Срок аренды и вступления Договора в силу

2.1. Срок аренды устанавливается с «___» _____ г. до «___» _____ г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и считается прекращенным по истечении срока аренды.

2.3. Сдача объекта культурного наследия в аренду не влечет передачу права собственности на него.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Стороны обязуются руководствоваться в своей деятельности настоящим Договором, охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия и действующим законодательством.

3.2. Стороны имеют право требовать полного выполнения другой Стороной обязанностей по настоящему Договору, а в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей потребовать досрочного расторжения настоящего Договора.

3.3. Арендодатель обязуется:

3.3.1. Предоставить Арендатору объект культурного наследия согласно п. 1.1 настоящего Договора по акту приема-передачи объекта культурного наследия.

3.3.2. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект культурного наследия.

3.4. Арендодатель имеет право:

3.4.1. Проверять состояние и условия эксплуатации сданного в аренду объекта культурного наследия через уполномоченных им представителей.

3.4.2. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков, если Арендатор не выполняет условий настоящего Договора.

3.5. Арендатор обязуется:

3.5.1. Своевременно вносить арендную плату.

3.5.2. В месячный срок с даты подписания настоящего Договора зарегистрировать его в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также всех дополнений и изменений к нему.

3.5.3. Использовать объект культурного наследия исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.5.4. Провести работы по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий семи лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия с органом исполнительной власти Чувашской Республики, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее - республиканский орган охраны объектов культурного наследия), не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

3.5.5. Получить и предоставить Арендодателю независимую гарантию исполнения обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия в объеме 35 процентов от стоимости работ по сохранению объекта культур-

ного наследия, указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких работ, в срок, не превышающий одного месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации.

3.5.6. Не производить перепланировок, переоборудования и других необходимых улучшений арендуемого объекта культурного наследия, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного задания и разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданных республиканским органом охраны объектов культурного наследия.

3.5.7. Содержать прилегающую к объекту культурного наследия территорию в надлежащем санитарном состоянии.

3.5.8. По истечении срока настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте культурного наследия перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность объекта культурного наследия, неотделимые без вреда для его конструкции.

3.5.9. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за два месяца, о предстоящем освобождении объекта культурного наследия как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении, рассчитаться по всем предусмотренным настоящим Договором платежам и сдать объект культурного наследия Арендодателю по акту в исправном состоянии, с учетом износа в пределах установленных норм.

3.5.10. За два месяца до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении заключить договор на новый срок. Невыполнение этого условия является основанием к отказу в продлении срока действия настоящего Договора.

3.5.11. При несвоевременном возвращении арендованного объекта культурного наследия в связи с истечением срока настоящего Договора внести арендную плату за все время просрочки и возместить убытки, возникшие в силу несвоевременного возврата.

3.5.12. В случае ухудшения состояния возвращаемого объекта культурного наследия по окончании настоящего Договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

3.5.13. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора заключить договор страхования арендуемого имущества. Оформленный надлежащим образом страховой полис представить Арендодателю.

3.5.14. Письменно сообщить Арендодателю о любых изменениях юридического адреса и фактического своего местонахождения, полных реквизитов, а также о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 10 дней после принятия решения.

3.6. Арендатор имеет право:

3.6.1. Сдавать арендованный объект культурного наследия в субаренду (поднаем) и (или) предоставлять в безвозмездное пользование в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Чувашской Республики и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления при условии письменного уведомления Арендодателя после полного исполнения обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона, в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

3.6.2. Истребовать у Арендодателя не предоставленный Арендатору в соответствии с п. 2.3.1 настоящего Договора сданный внаем объект культурного наследия и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

3.6.3. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Годовой размер арендной платы с «___» _____ 201__ г. устанавливается в сумме _____ коп. без учета НДС и подлежит перечислению Арендатором в УФК по Чувашской Республике равными долями, за каждый месяц вперед до 10 числа текущего месяца, на счет _____, БИК _____, ИНН _____, КПП _____, ОКПО _____, код бюджетной классификации _____.

Первое внесение арендной платы за период пользования арендуемым объектом культурного наследия с даты акта приема-передачи Арендатор производит в течение 15 дней после вступления в силу настоящего Договора.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством о налогах и сборах и перечисляется отдельным платежным поручением на единый централизованный счет Управления федерального казначейства с указанием соответствующего кода бюджетной классификации и ИНН налогового органа, осуществляющего контроль за поступлением налоговых платежей Арендатора.

4.2. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по причине неисполнения обязательств по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий семи лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, Арендатор возмещает Арендодателю размер арендной платы по рыночной стоимости за весь период аренды. В остальной части размер арендной платы увеличению в период действия настоящего Договора не подлежит.

4.3. Арендатор несет эксплуатационные расходы (содержание пожарной охраны, вывоз мусора и твердых бытовых отходов, поддержание в исправном состоянии подъездных путей, асфальтовых и озелененных территорий и др.), оплачивает коммунальные услуги (вода, тепловая и электрическая энергия, центральное отопление, телефон), которые устанавливаются отдельными договорами Арендатора с соответствующими организациями в соответствии с установленными тарифами, ценами, ставками.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. За каждый день просрочки в оплате арендной платы (п. 3.1) Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 процента от суммы недоимки.

5.1.2. За несвоевременное возвращение арендованного по настоящему Договору объекта культурного наследия по истечении срока аренды Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,3 процента годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.2. Уплата пени и неустойки, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

6. Прекращение, изменение и расторжение Договора

6.1. Отказ Арендатора от принятия объекта культурного наследия и его уклонение от подписания акта приема-передачи объекта культурного наследия в десятидневный срок со дня подписания настоящего Договора означает его прекращение.

6.2. Изменение условий настоящего Договора и его прекращение возможны по соглашению Сторон.

6.3. При расторжении и прекращении настоящего Договора объект культурного наследия подлежит возврату по акту приема-передачи, составленному представителями Арендатора и Арендодателя.

6.4. При недостижении соглашения настоящий Договор может быть изменен и расторгнут по решению суда.

6.5. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 20-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.6. По требованию одной из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в случаях нарушения другой Стороной существенных условий настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.6.1. Настоящий Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации в следующих случаях:

- в случае неисполнения Арендатором условий настоящего Договора;
- использование объекта культурного наследия не по целевому назначению;
- невнесение арендной платы более двух раз подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

- существенное ухудшение Арендатором состояния объекта культурного наследия, не связанное с проведением ремонтно-реставрационных работ;

- передача объекта культурного наследия Арендатором другим лицам с нарушением требований действующего законодательства;

- проведение Арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия с нарушением требований законодательства Российской Федерации.

6.6.2. В случае принятия решения о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление заказным письмом, предупредив Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты расторжения настоящего Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

6.6.3. По требованию Арендатора настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, если Арендодатель:

- не предоставляет объект культурного наследия в пользование Арендатору либо создает препятствие пользованию в соответствии с условиями настоящего Договора;

- переданный Арендатору объект культурного наследия имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра и подписания акта приема-передачи объекта культурного наследия.

6.7. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданный в аренду объект культурного наследия к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

7. Заключительные положения

7.1. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого объекта культурного наследия, произведенных с согласия Арендодателя, а также расходы на проведение ремонтно-реставрационных работ и реконструкцию арендуемого объекта культурного наследия, после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежат.

7.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом Чувашской Республики.

7.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах (для каждого из участников и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике).

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Расчетный счет Арендатора _____

К Договору прилагается:

акт приема-передачи объекта культурного наследия (приложение) - на ____ л.;

копии учредительных документов Арендатора - на ____ л.;

выкопировка из технического паспорта на сдаваемый в аренду объект культурного наследия - на ____ л.;

охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия - на ____ л.;

акт технического состояния объекта культурного наследия с указанием состава (перечня) видов работ по сохранению объекта культурного наследия и сроков (периодичности) проведения таких работ - на ____ л.

9. Подписи Сторон:

От Арендодателя _____ От Арендатора: _____

(должность)

(должность)

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

Приложение
к форме примерного Договора аренды
объекта культурного наследия (памят-
ника истории и культуры) народов Рос-
сийской Федерации, находящегося в не-
удовлетворительном состоянии, отно-
сящегося к государственной собствен-
ности Чувашской Республики или му-
ниципальной собственности
от «__» _____ г. № ____

**Акт
приема-передачи объекта культурного наследия**

_____ 20__ г.
(место заключения Договора)

В соответствии с Договором от _____ № _____ Арендодатель, в ли-
це _____

сдаст, а Арендатор, в лице _____
_____ принимает _____

объект культурного наследия _____
общей площадью _____ кв. м, расположенный по адре-
су: _____

Стороны друг к другу претензий не имеют.

Подписи Сторон:

От Арендодателя

М.П.

От Арендатора

М.П.