**ДОГОВОР №  \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Омск | «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. |
|  |  |

Арендодателем выступает Департамент имущественных отношений Администрации города Омска в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452. Арендатором выступает\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

В соответствии с Решением Омского городского Совета от 15.05.2019 № 150 «О порядке установления льготной арендной платы в отношении неиспользуемых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к муниципальной собственности города Омска», на основании протокола от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**№ **\_\_\_\_\_\_\_**, заключили настоящий договор   
о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество – нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации «Дом жилой А.Н. Успенского, 1910-е годы», согласно акту от 27 июня 2024 года находящееся в неудовлетворительном состоянии, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Третьяковская, д. 63, с кадастровым номером 55:36:040102:2346 площадью 141,7 кв. м, рыночная стоимость сдаваемого в аренду здания составляет **6 685 406 рублей** на основании отчета о рыночной оценке от **15.05.2024  № 170/51**, далее именуемое – имущество.

Целевое назначение:**административно-хозяйственная деятельность, не запрещенная законодательством Российской Федерации с учетом требований правовых актов в отношении объектов культурного наследия.**

* 1. Срок действия настоящего договора **48 лет 11 месяцев 29 дней.** Настоящий договор считается заключеннымс момента подписания акта приема-передачи сторонами (Приложение № 1 к настоящему договору).
  2. Сдача муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на них.
  3. Выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия не влечет передачу права собственности.
  4. Неотделимые улучшения арендуемых помещений, входящих в состав муниципального имущества, производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит.
  5. Если состояние возвращаемого имущества, по окончании договора хуже предусмотренного актом приема-передачи, то Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  6. Место исполнения договора: Омская обл., г. Омск, ул. Третьяковская, д. 63.
  7. Сдача арендованного имущества в субаренду, передача прав и обязанностей по договору другому лицу, предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Сдать в аренду муниципальное имущество Арендатору.
      2. В двухдневный срок после подписания сторонами договора аренды предоставить соответствующее муниципальное имущество Арендатору по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.
      3. Арендодатель обеспечивает государственную регистрацию настоящего договора, а также изменений, дополнений к нему и соглашения о его досрочном расторжении в органе, осуществляющем государственную регистрацию.
   2. Арендатор обязуется:
      1. В двухдневный срок с момента подписания договора аренды принять соответствующее муниципальное имущество по акту приема-передачи.
      2. Использовать муниципальное имущество в соответствии с условиями договора, не допускать его использования другими лицами.
      3. Провести работы по сохранению объекта культурного наследия (далее - ОКН), в срок, не превышающий семи лет со дня передачи ОКН в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению имущества - объектов культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, в соответствии с охранным обязательством, утвержденным распоряжением Министерства культуры Омской области от 11 сентября 2024 года № 548-рм (приложение № 4 к настоящему договору), а также иным охранным обязательством, утвержденным уполномоченным органом (далее – охранное обязательство).

Днем выполнения Работ по сохранению ОКН считается день подписания акта приемки выполненных Работ по сохранению, выданного в установленном федеральным законодательством порядке.

* + 1. Получить предусмотренные законодательством разрешения и согласования работ, связанные с проведением работ по сохранению ОКН.
    2. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания сторонами договора аренды, застраховать свою ответственность от риска случайной гибели и (или) случайного повреждения ОКН в общей сумме **6 685 406 рублей** на срок действия договора.
    3. Получить и представить арендодателю не позднее одного месяца со дня согласования в установленном порядке проектной документации по сохранению имущества - объектов культурного наследия документы, подтверждающие обеспечение исполнения договора в виде безотзывной банковской гарантии или залога денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита), если в соответствии с федеральным законом в отношении данного имущества может устанавливаться требование об обеспечении исполнения договора.

Размер обеспечения исполнения договора должен составлять 35 процентов объема, определяемого исходя из стоимости работ по сохранению имущества - объектов культурного наследия, указанной в согласованной в установленном порядке проектной документации на проведение таких работ, если иной размер не установлен законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

* + 1. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную договором, а также налоги, связанные с перечислением арендной платы на нее в соответствии с действующим налоговым законодательством.
    2. При входе в здание, входящее в состав муниципального имущества, установить вывеску с указанием своего наименования и другой необходимой информацией. Обеспечить освещение вывески в вечернее время.
    3. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемого имущества, но не реже одного раза в год, а также фасада, по согласованию с Арендодателем без возмещения произведенных на эти цели затрат.
    4. Содержать арендуемое имущество в полной исправности и в образцовом санитарном состоянии.
    5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования имущества без письменного разрешения Арендодателя и разрешений уполномоченных органов.
    6. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за две недели, о предстоящем освобождении муниципального имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора по своей инициативе.
    7. Сдать по акту приема-передачи имущество Арендодателю либо третьему лицу, письменно им указанному, в исправном состоянии с учетом нормального износа.
    8. Освободить в 5-дневный срок арендуемое имущество в случае досрочного расторжения договора или прекращения договорных отношений.
    9. В случае освобождения Арендатором имущества до окончания срока аренды или в связи с его окончанием, он обязан уплатить сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта имущества.
    10. Обеспечить исполнение требований Решения Омского городского Совета от 25.07.2007 № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска», содержание и уборку прилегающей и (или) закрепленной территории, очистку от снега и удаление ледяных образований с крыш, карнизов, водосточных труб.
    11. Обеспечить художественно-рекламное оформление и освещение в вечернее время витрин, фасадов. Выполнить указанные работы за счет собственных средств в течение двух месяцев с момента подписания договора.
    12. Осуществлять действия, направленные на предупреждение актов терроризма, путем обеспечения мер безопасности на арендуемом объекте.
    13. Обеспечивать праздничное оформление фасада ОКН, входной группы и прилегающей к арендованному объекту территории (День Победы, День города, Новый год и Рождество), в соответствии с индивидуальной или утвержденной Администрацией города Омска концепцией праздничного оформления (посадка цветов, размещение флагов и баннеров, новогоднее световое оформление).
    14. Выполнять требования в отношении ОКН, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, предусмотренные пунктами 1,3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
    15. Содержать закрепленную за Арендатором территорию в надлежащем санитарном состоянии.
    16. Выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, ОКН в порядке и в соответствии с условиями, установленными охранным обязательством, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
    17. Исполнение пунктов 2.2.9, 2.2.10, 2.2.13, 2.2.17 и 2.2.19 настоящего договора является обязанностью арендатора после проведения работ, в сроки предусмотренные пунктом 2.2.3 настоящего договора.
    18. Заключить договоры на техническое обслуживание и коммунальные услуги с соответствующими организациями в течении одного месяца после выполнения работ, предусмотренных п. 2.2.3. настоящего договора.

По факту заключения договоров оказания коммунальных услуг Арендатор обязан предоставить копии документов Арендодателю в течение 20 календарных дней с момента их заключения.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Все расчеты по настоящему договору производятся путем внесения Арендатором арендной платы на счет Получателя. Получателем денежных средств является **УФК по Омской области (департамент имущественных отношений Администрации города Омска), ИНН/КПП получателя 5508001003/550301001, счет 03100643000000015200 в ОТДЕЛЕНИЕ ОМСК БАНКА РОССИИ//УФК по Омской области г. Омск, БИК 015209001, единый казначейский счет 40102810245370000044, ОКТМО 52701000, КБК 90911105074040403120. Реквизиты перечисления пени: Получатель: УФК по Омской области (департамент имущественных отношений Администрации города Омска) ИНН /КПП 5508001003/550301001, счет 03100643000000015200 в ОТДЕЛЕНИЕ ОМСК БАНКА РОССИИ //УФК по Омской области г. Омска, БИК 015209001, единый казначейский счет 401028102453700000044, ОКТМО 52701000, КБК 90911607090040470140.**

3.2. Арендатор перечисляет ежегодно арендную плату Получателю до 15 января текущего года. В первый год аренды Арендатор перечисляет арендную плату в течение пяти рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи муниципального имущества сторонами. На момент заключения договора величина арендной платы в год составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей** без учета НДС. В платежном поручении (квитанции) Арендатор указывает номер и дату регистрации договора, а также за какой период осуществляется платеж.

3.3. Налоги на платежи, предусмотренные настоящим договором, уплачиваются Арендатором дополнительно в срок, установленный для внесения арендной платы и налоговым законодательством. В случае изменения размера налогов уплата их осуществляется в соответствии с налоговым законодательством.

3.4. В течение всего срока договора аренды размер арендной платы остается неизменным.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Ответственность Арендатора:
      1. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени по**0,3%** в день с просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.
      2. За невыполнение обязанностей, предусмотренных разделом 2.2 настоящего договора, а также за досрочное расторжение договора по инициативе Арендатора, Арендатор уплачивает штраф в размере **10%** годовой арендной платы. Ответственность за самовольное проведение перепланировок, капитального ремонта, реконструкции и других действий, повлекших за собой нарушение конструктивных элементов зданий, а также за их восстановление в нормальное состояние лежит на Арендаторе.
   2. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
2. **РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или прекращен в порядке, установленном действующим законодательством.
   2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке путем письменного уведомления Арендатора отказаться от договора аренды в следующих случаях:
      1. Если Арендатор после неоднократных (не менее 2-х) письменных предупреждений Арендодателя продолжает пользоваться муниципальным имуществом не в соответствии с условиями договора.
      2. Если задолженность Арендатора по арендной плате (без учета пени) превысила величину арендной платы в год, предусмотренную настоящим договором.
      3. При фактическом длительном (более 1-го месяца) не использовании Арендатором муниципального имущества.
      4. Если Арендатор неоднократно (не менее 2-х раз) нарушал п. 1.8. настоящего договора, о чем Арендодателем были составлены акты.
      5. При нарушении пунктов 2.2.3, 2.2.5, 2.2.6 настоящего договора.
   3. В случае одностороннего отказа от договора, предусмотренного п.5.2. настоящего договора, договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления Арендодателем Арендатору уведомления.
   4. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию одной из сторон договора в следующих случаях:
      1. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние муниципального имущества.
      2. Если Арендатор не произвел ремонта, определенного договором аренды, в установленные сроки.
      3. Если Арендатор произвел любые перепланировки и переоборудование зданий, входящего в состав муниципального имущества. без письменного разрешения Арендодателя и разрешений уполномоченных органов.
      4. Если Арендатор не заключил в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора, договоры на техническое обслуживание и коммунальные услуги, с соответствующими организациями.
      5. Если Арендатор не внес платежей за коммунальные услуги и техническое обслуживание, в течение трех месяцев со дня истечения сроков указанных платежей.
      6. В случаях собственной необходимости Арендодателя в арендуемом имуществе, либо отвода в установленном законом порядке участка, на котором расположено арендуемое имущество, для государственных или муниципальных нужд.
      7. Если арендатор неоднократно (не менее 2-х раз) нарушает п. 2.2.16. настоящего договора, о чем Арендодателем (иными уполномоченными лицами) были составлены акты.
      8. В случае нарушения иных условий настоящего договора.
   5. По истечении срока действия настоящего договора, договор возобновлению на тех же условиях на неопределенный срок не подлежит.
3. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Переход права собственности на сданное в аренду по настоящему договору муниципальное имущество к другому лицу не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.
   2. Отказ Арендатора от подписания акта приема-передачи муниципального имущества в сроки, предусмотренные пунктом 2.2.1. настоящего договора, признается сторонами отказом от исполнения настоящего договора. В указанном случае настоящий договор считается расторгнутым.
   3. После заключения настоящего договора Арендатор обращается в Министерство культуры Омской области с просьбой о внесении изменений в охранное обязательство и приложения к нему.
   4. В отношении земельного участка, на котором расположен объект, указанный в п. 1.1. настоящего договора, зарегистрировано обременение, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.
4. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Арендатор обязуется соблюдать требования пожарной безопасности и техники безопасности согласно требованию Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», выполнять предписания органов осуществляющих государственно-пожарный надзор.
   2. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию энергоустановки арендуемых зданий, входящих в состав муниципального имущества.
5. **ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ**
   1. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:
6. Акт приема-передачи.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости с кадастровым номером: 55:36:040102:2346.

3. Протокол\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Охранное обязательство.

5. Акт от 27 июня 2024 года отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

1. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

9.3.1 Арендатор заведомо согласен на обработку департаментом имущественных отношений Администрации города Омска следующих своих персональных данных: ФИО, адрес, паспортные данные, дата и место рождения, ИНН, ОГРН, в том числе их хранение, использование, передачу их в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, Федеральную антимонопольную службу, прокуратуру, правоохранительные органы, Администрацию города Омска и ее структурные подразделения, в управление Федеральной налоговой службы.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |
| --- |
| АРЕНДАТОР:  ИНН **,** КППОГРН  Адрес:  Почтовый адрес:  Телефон: |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: **Департамент имущественных отношений Администрации города Омска**  ИНН  5508001003 КПП  550301001  Адрес: **644024, г. Омск, ул. Краснофлотская, 8**  Телефон: **73-50-58, 73-50-62, 73-50-64 (бухг.)**  ПОДПИСИ СТОРОН:   |  |  | | --- | --- | | **От Арендодателя** | **От Арендатора** | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    подпись  М.П. | |

1 для физических лиц

Приложение №1

к договору аренды муниципального имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от

**АКТ**

приема-передачи муниципального имущества в аренду

г. Омск «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель **Департамент имущественных отношений Администрации города Омска** в лице  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, с одной стороны, и Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании заключенного договора аренды муниципального имущества № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ произвели прием и передачу муниципального имущества в аренду:

1. Месторасположение муниципального имущества:**г. Омск, ул. Третьяковская, д. 63**, объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации «Дом жилой А.Н. Успенского, 1910-е годы», нежилое здание с кадастровым номером 55:36:040102:2346 площадью 141,7 кв. м.

2. Техническое состояние передаваемого нежилого здания, входящего в состав муниципального имущества:

2.1. Согласно акту от 27 июня 2024 года отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

* процент износа: **%**
* перечень и описание дефектов:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сдал:

Арендодатель:

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

подпись

М.П.

Принял:

Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_**

подпись

М.П.

Начальник управления

правового обеспечения О.А. Авраменко

Начальник экспертно-правового отдела В.А. Аненнкова

Начальник управления аренды и приватизации

недвижимого имущества Р.А. Толкачева

Начальник сектора аренды

недвижимого имущества С.М. Канчуковский