

Республика Карелия

Karjalan Tasavalta

СОВЕТ ОЛОНЕЦКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Aunuksen piirineuvosto –

Piirin paikallisen itsehallinnon

Edustava elin

РЕШЕНИЕ

от 26 мая 2021 года № 31

Об определении порядка установления льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальный район»

В соответствии с Федеральным законом № 458-ФЗ от 29.12.2017г. «О внесении изменений в статьи 14 и 14.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Российской Федерации», п. 7 ст. 14.1 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальный район»:

Совет Олонецкого национального муниципального района **решил:**

1. Определить порядок установления льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальный район», согласно приложению № 1.
2. Утвердить форму договора аренды недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района (приложение № 2).
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания и подлежит обязательному опубликованию на официальном сайте администрации Олонецкого национального муниципального района: www.olon.rayon.ru.
4. Возложить контроль за исполнением настоящего решения на Управление экономического развития администрации Олонецкого национального муниципального района (Ю. Богданова).

Глава Олонецкого национального

муниципального района И.И. Аутио

Приложение №1

УТВЕРЖДЁН

решением Совета Олонецкого национального муниципального района от 26.05.2021 №31

**Порядок установления льготной арендной платы**

**в отношении объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальной район»**

1. Настоящий Порядок определяет правила установления льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальный район».
2. Настоящий порядок разработан в целях создания условий для вовлечения в гражданский оборот объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, стимулирования привлечения инвестиций в процесс реставрации и сохранения указанных объектов путем установления льготной арендной платы на условиях, предусмотренных настоящим порядком.
3. Настоящий порядок не распространяется на отношения, возникающие при использовании и проведении работ по сохранению объектов культурного наследия на основании договоров аренды, заключенных до принятия настоящего порядка.
4. Условиями установления льготной арендной платы являются:

- отнесение объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с критериями отнесения объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 года № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии»;

- обязательство арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. При проведении аукциона начальный размер арендной платы устанавливается в сумме 1 (Один) рубль в год за один объект культурного наследия. Определенный по результатам проведения аукциона размер арендной платы в течение периода действия договора аренды увеличению не подлежит.
2. Льготная арендная плата устанавливается на весь срок договора аренды.
3. Одновременно с заключением договора аренды объекта культурного наследия с арендатором заключается договор аренды земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, в соответствии с действующим законодательством.
4. Объекты культурного наследия предоставляются в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия (далее - аукцион, договор), за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции».
5. Аукцион проводится в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».
6. Организатором аукциона является администрация Олонецкого национального муниципального района.
7. Организатор аукциона не позднее, чем за три месяца до предлагаемой даты проведения аукциона обращается в Министерство культуры Республики Карелия с заявлением о признании объекта культурного наследия находящимся в неудовлетворительном состоянии с приложением проекта договора.
8. Объект культурного наследия предоставляется в аренду на срок до 49 (Сорока девяти) лет, но не менее 7 (Семи) лет.
9. Информация о проведении аукциона размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, https://torgi.gov.ru, на сайте организатора торгов <http://olon.rayon.ru>.
10. В составе информации о проведении аукциона, помимо иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации, размещаются:

- характеристика объекта культурного наследия, описание предмета его охраны в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);

- проект договора;

- акт отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии;

- перечень основных работ по сохранению объекта культурного наследия;

- обязательство арендатора 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, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

15. Основанием для отказа в допуске к участию в аукционе является одно из следующих обстоятельств:

- наличие задолженности по внесению арендной платы в отношении другого объекта культурного наследия, в том числе объекта, не находящегося в неудовлетворительном состоянии, арендатором которого является заявитель, за 2 (два) и более периода оплаты аренды, которые предусмотрены договором;

- наличие задолженности по уплате налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, срок исполнения по которым наступил в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. Сдача в субаренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района, предоставленного арендатору по договору аренды, передача им своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление указанного объекта культурного наследия в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

17. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о неспособности арендатора подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, либо провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, арендодатель направляет арендатору в пятидневный срок уведомление об одностороннем расторжении договора.

18. Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае невыполнения арендатором обязательства по предоставлению арендодателю независимой гарантии, а также по иным основаниям, предусмотренным законом и договором.

19. Для принятия решения об установлении льготной арендной платы арендатор обращается к арендодателю с письменным заявлением.

В заявлении должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество арендатора, его местожительство или, если зарендатором является юридическое лицо, его наименование и местонахождение;

- фамилия, имя, отчество представителя арендатора и его адрес, если заявление подается представителем;

- дата и номер договора аренды объекта культурного наследия (в случае, если за установлением льготной арендной платы обращается лицо, с которым ранее был заключен договор аренды).

К заявлению прилагаются следующие документы:

- доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя арендатора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

- информация уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия о том, что объект культурного наследия находится в неудовлетворительном состоянии. Указанный документ представляется арендатором по желанию. В случае если данный документ не представлен, арендодатель запрашивает его у уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия самостоятельно.

20. Решение об установлении льготной арендной платы или об отказе в ее установлении принимается арендодателем в течение 30 календарных дней со дня поступления документов, указанных в пункте 19 настоящего Порядка, посредством подготовки и направления арендатору уведомления.

21. Основанием для принятия решения об отказе в установлении льготной арендной платы являются:

- отсутствие у арендатора права на установление льготной арендной платы;

- непредставление документов, указанных в пункте 19 настоящего Порядка, обязанность по представлению которых возложена на арендатора;

- представление документов, не соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации;

- сообщение арендатором недостоверных сведений (наличие неточностей, искажение содержания представленных документов);

- арендатором нарушены условия сохранения, содержания и использования другого объекта культурного наследия, предусмотренные договором аренды;

- арендатором нарушены сроки оплаты аренды по другому договору аренды объекта культурного наследия;

- осуществление арендатором действий, повлекших неудовлетворительное состояние другого объекта культурного наследия.

22. Решение об отказе в установлении льготной арендной платы может быть обжаловано арендатором в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Приложение №1

УТВЕРЖДЁН

решением Совета Олонецкого национального муниципального района от 26.05.2021 № 31

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района**

Администрация Олонецкого национального муниципального района, в лице Главы администрации Олонецкого национального муниципального района Мурого Вадима Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в соответствии с протоколом подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_заключили договор аренды недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района (далее - Договор), о нижеследующем.

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование здание (строение, сооружение) нежилого назначения, являющееся собственностью Олонецкого национального муниципального района, объектом культурного наследия, находящееся в неудовлетворительном состоянии, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее - Объект, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта – \_\_\_ кв. м.

Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта может быть изменена в результате проведения ремонтно-реставрационных работ. Необходимые изменения должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости.

* 1. Техническое состояние, предмет охраны Объекта, перечень работ и требования к сохранению Объекта, а также требования к проведению других работ на территории Объекта, правила (порядок) его использования, гарантирующие сохранность Объекта, определяются Договором, а также Охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия (далее - Охранное обязательство) и Актом осмотра технического состояния объекта культурного наследия (далее - Акт осмотра технического состояния), которые являются неотъемлемой частью Договора. В части, не урегулированной Договором, Охранным обязательством, Актом осмотра технического состояния, требования к сохранению Объекта регулируются нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Карелия об объектах культурного наследия.
	2. Передача Объекта оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния передаваемого Объекта), который составляется и подписывается Сторонами в 4 экземплярах (два экземпляра для Арендодателя и по одному экземпляру для Арендатора и органа государственной регистрации).

Акт приема-передачи приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

* 1. Срок действия Договора устанавливается на \_\_\_\_\_\_ лет с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с даты подписания акта приема-передачи Объекта.
	3. Отделимые и неотделимые без вреда для Объекта улучшения производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений Арендодателем не возмещается.
1. **Права и обязанности Сторон**
	1. Арендодатель имеет право:
		1. На свободный доступ на Объект с целью его периодического осмотра на предмет соответствия условий его использования и содержания требованиям Договора и действующего законодательства.
		2. Потребовать в пределах своей компетенции досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 7.3 Договора.
	2. Арендодатель обязан:
		1. Не позднее пяти дней после подписания Договора передать Арендатору Объект, указанный в п. 1.1 Договора, по акту приема-передачи.
		2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.
		3. Письменно сообщать Арендатору не позднее, чем за один месяц о предстоящем возвращении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении.
	3. Арендатор имеет право:
		1. Привлекать третьих лиц к проведению работ на Объекте, в том числе ремонтно-реставрационных работ, с соблюдением требований раздела 6 Договора и законодательства Российской Федерации и Республики Карелия об объектах культурного наследия.
	4. Арендатор обязан:
		1. Не позднее пяти дней после подписания Договора принять у Арендодателя Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, по акту приема-передачи.
		2. В течение пяти дней с даты подписания Договора заключить со специализированными организациями договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.
		3. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 Договора, с учетом обязательств по сохранению Объекта и особенностей его использования, установленных Договором и Охранным обязательством, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законами Республики Карелия в области государственной охраны объектов культурного наследия, земельным законодательством, а также с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.
		4. Заключить Охранное обязательство с Министерством культуры Республики Карелия в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Копию Охранного обязательства представить Арендодателю.
		5. Для заключения Охранного обязательства в двухнедельный срок с момента подписания Договора обратиться в Министерство культуры Республики Карелия.
		6. Выполнять предписания, касающиеся эксплуатации Объекта, его охраны и сохранения, выдаваемые Министерством культуры Республики Карелия и/или Арендодателем.
		7. При любом повреждении, аварии или ином обстоятельстве, причинившем ущерб Объекту (в результате пожара, взрыва, действия молнии, стихийного бедствия, аварий, преднамеренного повреждения третьими лицами, вспучивания или просадки грунта, иных событий или действий третьих лиц), безотлагательно принять все возможные меры для предотвращения дальнейшего разрушения или повреждения Объекта, сведения убытков к минимуму и немедленно сообщить о данном факте Арендодателю и Министерству культуры Республики Карелия.
		8. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарные нормы, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора.
		9. Поддерживать Объект в благоустроенном состоянии, осуществлять за ним уход, включая ежедневную уборку.
		10. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования помещений Объекта и иных неотделимых улучшений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя и специального письменного разрешения Министерства культуры Республики Карелия.
		11. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонты Объекта, а также нести расходы на содержание Объекта, в том числе охрану Объекта и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; осуществлять за ним уход; самостоятельно, за свой счет принимать все необходимые меры для надлежащего функционирования и технического состояния инженерно-технических коммуникаций: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ на Объект работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.
		12. Арендатор обязан за свой счет провести ремонтно-реставрационные работы на Объекте в объеме, порядке и сроки, предусмотренные Охранным обязательством, Договором и требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Карелия. Подтверждением окончания ремонтно-реставрационных работ является акт о приемке работ по сохранению объекта культурного наследия и разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, выдаваемого в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
		13. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, договор субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).
		14. Обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту представителям Арендодателя и Министерства культуры Республики Карелия с целью осуществления контроля за соответствием его использования, охраны и сохранения условиям Договора, а также представлять необходимые документы и иную информацию, относящуюся к предмету проверки.
		15. После окончания срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать Арендодателю Объект по акту приема-передачи.
		16. Обеспечить сохранность Объекта.
		17. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора и всех изменений к нему в течение двух месяцев с даты подписания Договора и изменений, а также передачу зарегистрированного Договора и его изменений Арендодателю.
2. **Порядок возврата Объекта Арендодателю**
	1. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении Арендатор обязан передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи начиная со дня, следующего за днем окончания действия Договора.
	2. По акту приема-передачи должны быть переданы все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта, отделимые и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера без возмещения их стоимости.
	3. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту.
	4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с даты подписания акта приема-передачи.
3. **Платежи и расчеты по Договору**
	1. За передаваемое в аренду муниципальное имущество (Объект) Арендатор согласно Порядка установления льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальный район», утвержденного Решением Совета Олонецкого национального муниципального района № \_\_\_ от «\_»\_\_\_\_ 20\_\_г. и по результатам проведенного аукциона от \_\_\_ вносит арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендная плата (без учета НДС) перечисляется по следующим реквизитам: Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Администрация Олонецкого национального муниципального района л/с 04063009670), р/сч. 03100643000000010600 Банк: Отделение – НБ Республика Карелия//УФК по Республике Карелия, г. Петрозаводск, БИК 018602104; ИНН 1014002151; КПП 101401001; КБК 914 111 05035 050000 120; ОКТМО 86630000, за льготную аренду объекта культурного наследия, согласно договору.

Оплата аренды (без учета НДС) производится за каждый месяц (год) не позднее 10 числа, следующего за оплачиваемым. Налог на добавленную стоимость (НДС), начисленный на сумму арендной платы, рассчитывается Арендатором самостоятельно по ставке, установленной действующим законодательством. Информацию о реквизитах для уплаты НДС Арендатор обязан получить в налоговых органах.

* 1. При неуплате Арендатором арендной платы в десятидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.
	2. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.1 Договора арендную плату и производится по отдельному договору со специализированными организациями. В арендную плату, установленную пунктом 4.1 Договора, не включается плата за землю. Договор аренды земельного участка для обслуживания Объекта заключается отдельно.
1. **Ответственность сторон**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.
	2. Арендатор несет имущественную ответственность за сохранность Объекта, переданного ему на основании Договора.
	3. В случае нарушения Арендатором установленных Договором правил пользования Объектом или обязательств по его сохранению, влекущих за собой искажение архитектурно-художественного облика, как памятника архитектуры, и элементов внутреннего убранства или причинение им вреда (обнаружения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта или его помещений, причинение вреда монументальной (фресковой) живописи), по требованию Арендодателя перестройки, переделки и иные нарушения должны быть немедленно устранены Арендатором за свой счет и Объект приведен в прежний вид в срок, установленный вышеуказанными требованиями.
	4. В случае выявления Министерством культуры Республики Карелия факта нарушения Арендатором условий Охранного обязательства Арендатор обязан в течение пяти дней после получения соответствующего уведомления оплатить неустойку в виде штрафа в размере 10% от годовой арендной платы, установленной при заключении Договора, на счет, указанный в пункте 4.1 Договора. Копия данного уведомления также направляется Арендодателю.
	5. По истечении установленных сроков внесения арендной платы (п. 4.1) невнесенная сумма арендной платы считается недоимкой и взыскивается с начислением пени - по 0,5% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки до погашения задолженности. При этом ответственность Арендатора наступает независимо от его вины.
	6. В случае повреждения, разрушения или уничтожения Объекта, перемещения Объекта, нанесения ущерба Объекту, изменения облика и интерьера Объекта, являющихся предметом охраны данного Объекта, по вине Арендатора Арендатор возмещает на счет и в порядке, указанном в п. 4.1 Договора, убытки в соответствии с действующим законодательством. Если Объект по вине Арендатора становится непригодным для дальнейшего использования, Арендатор возмещает на счет и в порядке, указанном в п. 4.1 Договора, недовнесенную им арендную плату за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия Договора, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством.
	7. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании срока действия Договора хуже, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи, с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.1 Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.
	8. В случае, если Арендатор в установленный Договором срок не возвратил Объект или возвратил его несвоевременно, он обязан внести плату за пользование Объектом в размере арендной платы за все время просрочки на счет и в порядке, указанном в пункте 4.1 Договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора. В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом Договор не считается продленным.
	9. Уплата пени и неустойки, установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения установленных ему обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

1. **Особые условия**

6.1. Особенности Объекта, являющиеся его предметом охраны: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Арендатор обязан выполнять следующие требования по сохранению Объекта:

6.2.1. Обеспечить неизменность облика и интерьера Объекта в соответствии с его особенностями, перечисленными в пункте 6.1 Договора и Охранном обязательстве, и являющимися его предметом охраны.

6.2.2. Своевременно и в сроки, предусмотренные Охранным обязательством, Актом осмотра технического состояния, или в случае повреждения или уничтожения Объекта проводить за свой счет, силами специализированных лицензированных организаций работы по сохранению Объекта (ремонтно-реставрационные работы, в том числе консервацию объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрацию памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-методическое руководство, технический и авторский надзор) только на основании письменного согласия Арендодателя, специального письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных Министерством культуры Республики Карелия, в соответствии с согласованной с ним проектной документацией, при условии выполнения технического надзора и осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

6.2.3. Проводить работы по сохранению Объекта в соответствии с реставрационными нормами и правилами. Строительные нормы и правила применяются только в случаях, не противоречащих интересам сохранения данного Объекта.

6.2.4. Согласовать с Министерством культуры Республики Карелия осуществление проектирования и проведения земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на Объекте.

6.2.5. Проводить только работы по сохранению Объекта, а также осуществлять хозяйственную деятельность, не нарушающую целостность Объекта и не создающую угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения, с обязательным согласованием с Министерством культуры Республики Карелия.

6.2.6. В случае обнаружения при производстве работ объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, незамедлительно направить в адрес Министерства культуры Республики Карелия письменное сообщение, приостановить работы, обеспечить сохранность данных объектов, включить в проекты проведения работ по сохранению, землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ раздел об обеспечении сохранности обнаруженных объектов.

6.2.7. Арендатору запрещается:

- производить работы, изменяющие предмет государственной охраны Объекта, в том числе работы по побелке и покраске стен, покрытых живописью, а также работ по восстановлению, подновлению и ремонту живописи, лепнины и предметов внутреннего убранства;

- производить пристройки к Объекту, а также производить перестройки и переделки как внутри, так и снаружи Объекта без специального письменного разрешения соответствующего органа и соблюдения требований, установленных законодательством об объектах культурного наследия;

- использовать Объект под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьеры Объекта, его фасады и территорию, а также материалов, имеющих вредные паро- , газообразующие и иные выделения, под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Объекта независимо от их мощности, под производства с неблагоприятным для Объекта температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

1. **Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**
	1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, за исключением изменений, предусмотренных п. 4.3, 4.4 Договора.
	2. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого Объекта, а также в случае, указанном в пункте 7.4 Договора.
	3. Арендодатель вправе в пределах своей компетенции в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

а) при неуплате Арендатором арендной платы в сроки, установленные п. 4.1, в течение двух месяцев;

б) при использовании Объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;

в) в случае нарушения сроков проведения ремонтно-реставрационных работ;

д) в случае, если Арендатор не использует Объект, после окончания ремонтно-реставрационных работ, что установлено актом соответствующей проверки;

е) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Объекта, инженерно-технических коммуникаций и прилегающей территории либо невыполнении обязанностей, предусмотренных пп. 2.4.1 - 2.4.14, 2.6.16 - 2.6.17, 4.1 и 6.2 Договора. При этом Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправки Арендодателем заказным письмом уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу Арендатора, указанному в Договоре, либо вручения уведомления представителю Арендатора под роспись. Объект подлежит возврату Арендодателю в соответствии с разделом 3 Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

7.4. В случае если Объект утратит статус объекта культурного наследия, а также в случае замены собственника Объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в Договор вносятся соответствующие изменения по требованию любой из Сторон.

7.5. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по Договору обязательства, по окончании срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

1. **Заключительные положения**
	1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца арендуемого Объекта не являются основанием для изменения условий или расторжения Договора. При этом Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов сторон.
	2. Условия Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора в том числе и тогда, когда после его заключения законодательством Российской Федерации, Республики Карелия, органами местного самоуправления установлены правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.
	3. Споры, возникающие из Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.
	4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другим Сторонам о произошедших изменениях.
	5. Договор составлен в 4 экземплярах (2 экз. - Арендодателю, 1 экз. - Арендатору и 1 экз - органу государственной регистрации), имеющих одинаковую юридическую силу.

1. **Юридические адреса сторон:**

*Арендодатель Арендатор*

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Олонецкого национального муниципального района |  |
| юридический и почтовый адрес: ул. Свирских дивизий, г. Олонец, РК, 186000тел.8 81436 4-11-07 |  |
| Р/сч (каз.счет) – 03100643000000010600Кор.счет (единый казн.счет) - 40102810945370000073Банк: Отделение – НБ Республика Карелия /УФК по Республике Карелия, г. ПетрозаводскБИК 018602104 |  |
| л/с 04063009670 |  |
| ИНН/КПП 1014002151/101401001 |  |
| ОКПО 04047665 |  |
| ОГРН 1021001027629 |  |
| Глава администрации Олонецкого национального муниципального района |  |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н. Мурый |  |

Приложение 1

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**А К Т**

приема-передачи

1. В соответствии с договором аренды недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года Арендатор в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ нежилого назначения, являющееся собственностью Олонецкого национального муниципального района, объектом культурного наследия, находящееся в неудовлетворительном состоянии, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее – Объект.
2. Арендатор подтверждает получение ключей от Арендодателя и с сегодняшнего дня принимает на себя полную ответственность за Объект, как изложено в договоре аренды.

3. Характеристика здания.

Год постройки - \_\_\_\_\_.

Фундамент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Стены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Перекрытия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Крыша: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Полы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Оконные проемы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дверные проемы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Внутренняя отделка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Наличие и техническое состояние инженерных сетей и систем:

Инженерные коммуникации - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Отопление – \_\_\_\_\_\_\_.

Общее состояние здания характеризуется как неудовлетворительное.

|  |  |
| --- | --- |
| **Помещение сдал:** | **Помещение принял:** |
| Арендодатель | Арендатор |
| Администрация Олонецкого национального муниципального района |  |
| Глава администрации Олонецкого национального муниципального района\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н. Мурый |  |

Приложение №1

УТВЕРЖДЁН

решением Совета Олонецкого национального муниципального района от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района**

Администрация Олонецкого национального муниципального района, в лице Главы администрации Олонецкого национального муниципального района Мурого Вадима Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в соответствии с протоколом подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_заключили договор аренды недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района (далее - Договор), о нижеследующем.

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование здание Екатерининского двухклассного училища нежилого назначения, являющееся собственностью Олонецкого национального муниципального района, объектом культурного наследия, находящееся в неудовлетворительном состоянии, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Олонец, ул. 30-летия Победы, д.13, далее - Объект, с кадастровым номером 10:14:0010301:93, 1905 года ввода в эксплуатацию, для обеспечения сохранности Объекта и его использования в коммерческих целях, непротиворечащих законодательству.

Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта – 597,9 кв. м. Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта может быть изменена в результате проведения ремонтно-реставрационных работ. Необходимые изменения должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости.

* 1. Техническое состояние, предмет охраны Объекта, перечень работ и требования к сохранению Объекта, а также требования к проведению других работ на территории Объекта, правила (порядок) его использования, гарантирующие сохранность Объекта, определяются Договором, а также Охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия (далее - Охранное обязательство) и Актом осмотра технического состояния объекта культурного наследия (далее - Акт осмотра технического состояния), которые являются неотъемлемой частью Договора. В части, не урегулированной Договором, Охранным обязательством, Актом осмотра технического состояния, требования к сохранению Объекта регулируются нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Карелия об объектах культурного наследия.
	2. Передача Объекта оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния передаваемого Объекта), который составляется и подписывается Сторонами в 4 экземплярах (два экземпляра для Арендодателя и по одному экземпляру для Арендатора и органа государственной регистрации).

Акт приема-передачи приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

* 1. Срок действия Договора устанавливается на 49 лет с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с даты подписания акта приема-передачи Объекта.
	3. Отделимые и неотделимые без вреда для Объекта улучшения производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений Арендодателем не возмещается.
1. **Права и обязанности Сторон**
	1. Арендодатель имеет право:
		1. На свободный доступ на Объект с целью его периодического осмотра на предмет соответствия условий его использования и содержания требованиям Договора и действующего законодательства.
		2. Потребовать в пределах своей компетенции досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 7.3 Договора.
	2. Арендодатель обязан:
		1. Не позднее пяти дней после подписания Договора передать Арендатору Объект, указанный в п. 1.1 Договора, по акту приема-передачи.
		2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.
		3. Письменно сообщать Арендатору не позднее, чем за один месяц о предстоящем возвращении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении.
	3. Арендатор имеет право:
		1. Привлекать третьих лиц к проведению работ на Объекте, в том числе ремонтно-реставрационных работ, с соблюдением требований раздела 6 Договора и законодательства Российской Федерации и Республики Карелия об объектах культурного наследия.
	4. Арендатор обязан:
		1. Не позднее пяти дней после подписания Договора принять у Арендодателя Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, по акту приема-передачи.
		2. В течение пяти дней с даты подписания Договора заключить со специализированными организациями договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.
		3. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 Договора, с учетом обязательств по сохранению Объекта и особенностей его использования, установленных Договором и Охранным обязательством, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законами Республики Карелия в области государственной охраны объектов культурного наследия, земельным законодательством, а также с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.
		4. Заключить Охранное обязательство с Министерством культуры Республики Карелия в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Копию Охранного обязательства представить Арендодателю.
		5. Для заключения Охранного обязательства в двухнедельный срок с момента подписания Договора обратиться в Министерство культуры Республики Карелия.
		6. Выполнять предписания, касающиеся эксплуатации Объекта, его охраны и сохранения, выдаваемые Министерством культуры Республики Карелия и/или Арендодателем.
		7. При любом повреждении, аварии или ином обстоятельстве, причинившем ущерб Объекту (в результате пожара, взрыва, действия молнии, стихийного бедствия, аварий, преднамеренного повреждения третьими лицами, вспучивания или просадки грунта, иных событий или действий третьих лиц), безотлагательно принять все возможные меры для предотвращения дальнейшего разрушения или повреждения Объекта, сведения убытков к минимуму и немедленно сообщить о данном факте Арендодателю и Министерству культуры Республики Карелия.
		8. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарные нормы, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора.
		9. Поддерживать Объект в благоустроенном состоянии, осуществлять за ним уход, включая ежедневную уборку.
		10. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования помещений Объекта и иных неотделимых улучшений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя и специального письменного разрешения Министерства культуры Республики Карелия.
		11. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонты Объекта, а также нести расходы на содержание Объекта, в том числе охрану Объекта и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии; осуществлять за ним уход; самостоятельно, за свой счет принимать все необходимые меры для надлежащего функционирования и технического состояния инженерно-технических коммуникаций: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ на Объект работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.
		12. Арендатор обязан за свой счет провести ремонтно-реставрационные работы на Объекте в объеме, порядке и сроки, предусмотренные Охранным обязательством, Договором и требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Карелия. Подтверждением окончания ремонтно-реставрационных работ является акт о приемке работ по сохранению объекта культурного наследия и разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, выдаваемого в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
		13. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, договор субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).
		14. Обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту представителям Арендодателя и Министерства культуры Республики Карелия с целью осуществления контроля за соответствием его использования, охраны и сохранения условиям Договора, а также представлять необходимые документы и иную информацию, относящуюся к предмету проверки.
		15. После окончания срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать Арендодателю Объект по акту приема-передачи.
		16. Обеспечить сохранность Объекта.
		17. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора и всех изменений к нему в течение двух месяцев с даты подписания Договора и изменений, а также передачу зарегистрированного Договора и его изменений Арендодателю.
2. **Порядок возврата Объекта Арендодателю**
	1. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении Арендатор обязан передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи начиная со дня, следующего за днем окончания действия Договора.
	2. По акту приема-передачи должны быть переданы все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта, отделимые и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера без возмещения их стоимости.
	3. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту.
	4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с даты подписания акта приема-передачи.
3. **Платежи и расчеты по Договору**
	1. За передаваемое в аренду муниципальное имущество (Объект) Арендатор согласно Порядка установления льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся в неудовлетворительном состоянии и относящихся к собственности муниципального образования «Олонецкий национальный муниципальный район», утвержденного Решением Совета Олонецкого национального муниципального района № \_\_\_ от «\_»\_\_\_\_ 20\_\_г. и по результатам проведенного аукциона от \_\_\_ вносит арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендная плата (без учета НДС) перечисляется по следующим реквизитам: Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Администрация Олонецкого национального муниципального района л/с 04063009670), р/сч. 03100643000000010600 Банк: Отделение – НБ Республика Карелия//УФК по Республике Карелия, г. Петрозаводск, БИК 018602104; ИНН 1014002151; КПП 101401001; КБК 914 111 05035 050000 120; ОКТМО 86630000, за льготную аренду объекта культурного наследия, согласно договору.

Оплата аренды (без учета НДС) производится за каждый год не позднее 10 числа последнего месяца. Налог на добавленную стоимость (НДС), начисленный на сумму арендной платы, рассчитывается Арендатором самостоятельно по ставке, установленной действующим законодательством. Информацию о реквизитах для уплаты НДС Арендатор обязан получить в налоговых органах.

* 1. При неуплате Арендатором арендной платы в десятидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.
	2. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.1 Договора арендную плату и производится по отдельному договору со специализированными организациями. В арендную плату, установленную пунктом 4.1 Договора, не включается плата за землю. Договор аренды земельного участка для обслуживания Объекта заключается отдельно.
1. **Ответственность сторон**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.
	2. Арендатор несет имущественную ответственность за сохранность Объекта, переданного ему на основании Договора.
	3. В случае нарушения Арендатором установленных Договором правил пользования Объектом или обязательств по его сохранению, влекущих за собой искажение архитектурно-художественного облика, как памятника архитектуры, и элементов внутреннего убранства или причинение им вреда (обнаружения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта или его помещений, причинение вреда монументальной (фресковой) живописи), по требованию Арендодателя перестройки, переделки и иные нарушения должны быть немедленно устранены Арендатором за свой счет и Объект приведен в прежний вид в срок, установленный вышеуказанными требованиями.
	4. В случае выявления Министерством культуры Республики Карелия факта нарушения Арендатором условий Охранного обязательства Арендатор обязан в течение пяти дней после получения соответствующего уведомления оплатить неустойку в виде штрафа в размере 10% от годовой арендной платы, установленной при заключении Договора, на счет, указанный в пункте 4.1 Договора. Копия данного уведомления также направляется Арендодателю.
	5. По истечении установленных сроков внесения арендной платы (п. 4.1) невнесенная сумма арендной платы считается недоимкой и взыскивается с начислением пени - по 0,5% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки до погашения задолженности. При этом ответственность Арендатора наступает независимо от его вины.
	6. В случае повреждения, разрушения или уничтожения Объекта, перемещения Объекта, нанесения ущерба Объекту, изменения облика и интерьера Объекта, являющихся предметом охраны данного Объекта, по вине Арендатора Арендатор возмещает на счет и в порядке, указанном в п. 4.1 Договора, убытки в соответствии с действующим законодательством. Если Объект по вине Арендатора становится непригодным для дальнейшего использования, Арендатор возмещает на счет и в порядке, указанном в п. 4.1 Договора, недовнесенную им арендную плату за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения установленного срока действия Договора, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством.
	7. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании срока действия Договора хуже, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи, с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.1 Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.
	8. В случае, если Арендатор в установленный Договором срок не возвратил Объект или возвратил его несвоевременно, он обязан внести плату за пользование Объектом в размере арендной платы за все время просрочки на счет и в порядке, указанном в пункте 4.1 Договора. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора. В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом Договор не считается продленным.
	9. Уплата пени и неустойки, установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения установленных ему обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

1. **Особые условия**

6.1. Особенности Объекта, являющиеся его предметом охраны: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Арендатор обязан выполнять следующие требования по сохранению Объекта:

6.2.1. Обеспечить неизменность облика и интерьера Объекта в соответствии с его особенностями, перечисленными в пункте 6.1 Договора и Охранном обязательстве, и являющимися его предметом охраны.

6.2.2. Своевременно и в сроки, предусмотренные Охранным обязательством, Актом осмотра технического состояния, или в случае повреждения или уничтожения Объекта проводить за свой счет, силами специализированных лицензированных организаций работы по сохранению Объекта (ремонтно-реставрационные работы, в том числе консервацию объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрацию памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-методическое руководство, технический и авторский надзор) только на основании письменного согласия Арендодателя, специального письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных Министерством культуры Республики Карелия, в соответствии с согласованной с ним проектной документацией, при условии выполнения технического надзора и осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

6.2.3. Проводить работы по сохранению Объекта в соответствии с реставрационными нормами и правилами. Строительные нормы и правила применяются только в случаях, не противоречащих интересам сохранения данного Объекта.

6.2.4. Согласовать с Министерством культуры Республики Карелия осуществление проектирования и проведения земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на Объекте.

6.2.5. Проводить только работы по сохранению Объекта, а также осуществлять хозяйственную деятельность, не нарушающую целостность Объекта и не создающую угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения, с обязательным согласованием с Министерством культуры Республики Карелия.

6.2.6. В случае обнаружения при производстве работ объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, незамедлительно направить в адрес Министерства культуры Республики Карелия письменное сообщение, приостановить работы, обеспечить сохранность данных объектов, включить в проекты проведения работ по сохранению, землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ раздел об обеспечении сохранности обнаруженных объектов.

6.2.7. Арендатору запрещается:

- производить работы, изменяющие предмет государственной охраны Объекта, в том числе работы по побелке и покраске стен, покрытых живописью, а также работ по восстановлению, подновлению и ремонту живописи, лепнины и предметов внутреннего убранства;

- производить пристройки к Объекту, а также производить перестройки и переделки как внутри, так и снаружи Объекта без специального письменного разрешения соответствующего органа и соблюдения требований, установленных законодательством об объектах культурного наследия;

- использовать Объект под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьеры Объекта, его фасады и территорию, а также материалов, имеющих вредные паро- , газообразующие и иные выделения, под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Объекта независимо от их мощности, под производства с неблагоприятным для Объекта температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

1. **Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**
	1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, за исключением изменений, предусмотренных п. 4.3, 4.4 Договора.
	2. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого Объекта, а также в случае, указанном в пункте 7.4 Договора.
	3. Арендодатель вправе в пределах своей компетенции в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

а) при неуплате Арендатором арендной платы в сроки, установленные п. 4.1, в течение двух месяцев;

б) при использовании Объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;

в) в случае нарушения сроков проведения ремонтно-реставрационных работ;

д) в случае, если Арендатор не использует Объект, после окончания ремонтно-реставрационных работ, что установлено актом соответствующей проверки;

е) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Объекта, инженерно-технических коммуникаций и прилегающей территории либо невыполнении обязанностей, предусмотренных пп. 2.4.1 - 2.4.14, 2.6.16 - 2.6.17, 4.1 и 6.2 Договора. При этом Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправки Арендодателем заказным письмом уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу Арендатора, указанному в Договоре, либо вручения уведомления представителю Арендатора под роспись. Объект подлежит возврату Арендодателю в соответствии с разделом 3 Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

7.4. В случае если Объект утратит статус объекта культурного наследия, а также в случае замены собственника Объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в Договор вносятся соответствующие изменения по требованию любой из Сторон.

7.5. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по Договору обязательства, по окончании срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

1. **Заключительные положения**
	1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца арендуемого Объекта не являются основанием для изменения условий или расторжения Договора. При этом Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов сторон.
	2. Условия Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора в том числе и тогда, когда после его заключения законодательством Российской Федерации, Республики Карелия, органами местного самоуправления установлены правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.
	3. Споры, возникающие из Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.
	4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другим Сторонам о произошедших изменениях.
	5. Договор составлен в 4 экземплярах (2 экз. - Арендодателю, 1 экз. - Арендатору и 1 экз - органу государственной регистрации), имеющих одинаковую юридическую силу.

1. **Юридические адреса сторон:**

*Арендодатель Арендатор*

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Олонецкого национального муниципального района |  |
| юридический и почтовый адрес: ул. Свирских дивизий, г. Олонец, РК, 186000тел.8 81436 4-11-07 |  |
| Р/сч (каз.счет) – 03100643000000010600Кор.счет (единый казн.счет) - 40102810945370000073Банк: Отделение – НБ Республика Карелия /УФК по Республике Карелия, г. ПетрозаводскБИК 018602104 |  |
| л/с 04063009670 |  |
| ИНН/КПП 1014002151/101401001 |  |
| ОКПО 04047665 |  |
| ОГРН 1021001027629 |  |
| Глава администрации Олонецкого национального муниципального района |  |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н. Мурый |  |

Приложение 1

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**А К Т**

приема-передачи

1. В соответствии с договором аренды недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии и относящегося к муниципальной собственности Олонецкого национального муниципального района от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года Арендатор в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает здание Екатерининского двухклассного училища нежилого назначения, являющееся собственностью Олонецкого национального муниципального района, объектом культурного наследия, находящееся в неудовлетворительном состоянии, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Олонец, ул. 30-летия Победы, д.13, с кадастровым номером 10:14:0010301:93, далее – Объект.
2. Арендатор подтверждает получение ключей от администрации Олонецкого национального муниципального района, именуемой Арендодателем и с сегодняшнего дня принимает на себя полную ответственность за Объект, как изложено в договоре аренды.

3. Характеристика здания.

Год постройки - 1905. Двухэтажное нежилое здание.

Фундамент: бутовый ленточный – состояние неудовлетворительное.

Стены: бревенчатые – состояние неудовлетворительное.

Перекрытия: деревянные – состояние неудовлетворительное.

Крыша: асбестоцементная – состояние неудовлетворительное.

Полы: дощатые – состояние неудовлетворительное.

Оконные проемы: двойное остекление – состояние неудовлетворительное.

Дверные проемы: щитовые – состояние неудовлетворительное.

Внутренняя отделка: сухая штукатурка, побелка.

4. Наличие и техническое состояние инженерных сетей и систем:

Инженерные коммуникации - отсутствуют.

Отопление – печное.

Общее состояние здания характеризуется как неудовлетворительное.

|  |  |
| --- | --- |
| **Помещение сдал:** | **Помещение принял:** |
| Арендодатель | Арендатор |
| Администрация Олонецкого национального муниципального района |  |
| Глава администрации Олонецкого национального муниципального района\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н. Мурый |  |