**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

***(объект деревянного зодчества)***

г. Томск № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Муниципальное образование «Город Томск», от имени и в интересах которого действуют

**Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**Муниципальное бюджетное учреждение «Томский городской центр инвентаризации и учета»** в лице директора Г.О. Шаншашвили, действующего на основании Устава,

**Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска «Проектно-сметное бюро»** в лице директора С.Н. Некрасова, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

(указывается полное наименование лица – получателя предмета договора с указанием уполномоченного представителя и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия), именуем \_\_\_ в дальнейшем «Арендатор»,

с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ**

По смыслу настоящего договора под «Недвижимым имуществом», «Имуществом» понимается следующее недвижимое имущество: нежилые помещения, здания.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и (или) пользование (аренду) Арендатору следующего имущества: Нежилое здание общей площадью 280,1 кв.м (деревянное здание, число этажей – 2, согласно выписке из ЕГРН от 12.09.2018), расположенное по адресу: **г.Томск, ул.Красноармейская, 78** (далее по тексту договора – «имущество», «недвижимое имущество»).

Нежилое здание по указанному адресу относится к объектам деревянного зодчества, перечень которых утвержден решением Думы Города Томска от 04.02.2014 №944 «Об установлении особого правового режима в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск»».

1.2. Указанное в пункте 1.1 настоящего договора имущество является объектом муниципальной собственности, что подтверждается записью о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 70:21:0200017:730-70/052/2018-1 от 10.10.2018.

1.3. Целевое назначение использования имущества: нежилое здание.

1.4. Характеристика и стоимость предоставляемого по настоящему договору муниципального имущества и его недостатки указываются в приложении №1 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания договораи действует в течение 49 лет.

1.6. Отношения сторон по аренде имущества регулируются положениями настоящего договора. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

1. **2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

2.1. За пользование арендованным недвижимым имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату. Арендная плата по настоящему договору не включает в себя плату за пользование земельным участком, необходимым для эксплуатации арендуемого недвижимого имущества.

Годовой размер арендной платы на дату подписания договора устанавливается по результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды (протокол №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей без учета НДС.

Исчисление и уплата НДС производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

2.2. Годовой размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

Изменение осуществляется с 01 января очередного финансового года путем умножения годового размера арендной платы на прогнозируемый на очередной финансовый год индекс потребительских цен, указанный в муниципальном правовом акте администрации Города Томска о прогнозе социально-экономического развития муниципального образования «Город Томск».

2.3. В случае если дата начала фактического использования арендуемого имущества отлична от даты начала действия договора аренды, арендная плата уменьшается или увеличивается исходя из годового размера арендной платы пропорционально фактическому сроку использования имущества.

2.4. Уведомление арендатора об изменениях, указанных в пункте 2.2 настоящего договора осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего договора. Внесение изменений в настоящий договор путем подписания дополнительного соглашения в указанном случае не требуется.

2.5. Установленная годовая арендная плата по настоящему договору уплачивается Арендатором ежемесячно равными частями вперед до 5-ого числа текущего месяца по платежным реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего договора.

Первый платеж рассчитывается за период с даты передаточного акта до конца месяца, в котором заключен настоящий договор аренды и уплачивается Арендатором в 15-дневный срок после заключения настоящего договора.

2.6. При уплате (перечислении) арендной платы по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе номер договора аренды, в счет которого вносится платеж. В противном случае Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет погашения задолженности (в случае ее наличия), сложившейся на дату поступления платежа, в том числе по иным однородным обязательствам.

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной надлежащим образом, если очередной платеж поступил в установленный срок, в установленном размере, на расчетный счет Арендодателя по указанным платежным реквизитам.

2.7. В случае изменения реквизитов оплаты, информация публикуется Арендодателем на официальном портале муниципального образования «Город Томск» в сети «Интернет» (http://www.admin.tomsk.ru в разделе Арендодателя). Уведомление Арендатора производится в соответствии с пунктом 4.2.3 настоящего договора.

*В случае если документацией о торгах предусмотрено внесение задатка участником торгов, в данный раздел подлежит обязательному включению пункт 2.8. следующего содержания: «2.8. Сумма задатка подлежит/не подлежит зачету в счет арендной платы/платы за право на заключение настоящего договора.».*

**3. ПРАВА СТОРОН**

1. Арендодатель имеет право:

.1.1. Контролировать целевое использование переданного имущества и соблюдение условий настоящего договора, в том числе, с привлечением третьих лиц, уполномоченных Арендодателем, как без предварительного уведомления, так и с предварительным уведомлением Арендатора.

3.1.2. Контролировать техническое состояние, эксплуатацию имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.3. Требовать возмещения убытков (реального ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.1.4. Контроль за выполнением Арендатором работ по ремонту, реконструкции арендованного имущества осуществляется департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска, муниципальным бюджетным учреждением «Проектно-сметное бюро» в порядке и пределах, установленных муниципальными правовыми актами.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Требовать возмещения убытков (реального ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Производить улучшения арендованного имущества. При этом Арендатор самостоятельно определяет интерьер и внутреннюю отделку помещений, не затрагивающие несущих конструкций и планировки имущества.

Улучшения имущества производятся Арендатором за свой счет. Стоимость произведенных улучшений Арендатору не возмещается. Произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью Арендатора.

3.2.3. Производить платежи по настоящему договору авансом.

3.2.4. С письменного согласия Арендодателя сдавать муниципальное имущество в субаренду в порядке, установленном действующим законодательством.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору имущество, состояние которого отражено в передаточном акте. Передаточный акт подписывается сторонами в 5-дневный срок с момента подписания настоящего договора. После подписания акта Арендодатель не принимает претензий Арендатора по поводу технического состояния имущества.

4.1.2. В случае прекращения настоящего договора по любым основаниям принять имущество от Арендатора по передаточному акту, в котором должно быть отражено полное техническое состояние имущества на момент возврата имущества. День составления передаточного акта входит в период пользования арендуемым имуществом.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать имущество исключительно в соответствии с пунктом 1.3 настоящего договора.

Арендатор обязан представить по требованию Арендодателя доказательства использования имущества (фото-, видеофиксацию и т.д.) в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте, обеспечив представителей Арендодателя и иных определенных им лиц доступом к арендуемому имуществу, необходимой документацией, а также условиями для работы проверяющих лиц.

Результаты проверки оформляются актом, который подписывают уполномоченные представители сторон. При отказе Арендатора подписать акт непосредственно после его составления, а равно и в случае невыполнения им обязательств, установленных абзацем 2 настоящего пункта, акт имеет силу без подписи Арендатора. Отказ от подписи акта подтверждается подписями свидетелей и (или) представителей Арендодателя.

При несогласии Арендатора с содержанием акта он вправе приложить к нему пояснения о причинах отказа от подписи и замечания по содержанию акта. Указанные замечания должны быть представлены Арендодателю не позднее дня окончания срока подписания акта проверки.

4.2.2. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату, установленную настоящим договором.

Нарушения более двух раз подряд сроков внесения (в том числе, внесения не в полном объеме) арендной платы является основанием для одностороннего отказа от договора (исполнения договора).

4.2.3. Ежегодно в период с 01 ноября по 15 декабря (не менее одного раза в год) обращаться к Арендодателю для сверки расчетов по настоящему договору аренды, а также уточнения реквизитов оплаты и суммы арендной платы на очередной финансовый год.

4.2.4. Заключить в срок не позднее 2-х месяцев со дня подписания настоящего договора договор страхования имущества, выгодоприобретателем по которому является муниципальное образование «Город Томск». Обеспечить действие договора страхования в течение всего срока действия договора аренды. По договору страхования должны быть застрахованы как непосредственно само имущество, так и его состояние (отделка, ремонт и т.д.). В указанный в настоящем пункте договора срок представить Арендодателю экземпляр договоров страхования (страхового полиса).

Если страховое событие произошло по вине Арендатора и страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить объект аренды за счет собственных средств.

В случае отказа страховой компании осуществить страхование арендованного имущества Арендатор обязан представить Арендодателю подтверждающие документы, в которых указаны причины отказа страхования имущества.

При наличии подтверждающих документов обязательство по страхованию считается выполненным до момента устранения причин, послуживших основанием невозможности осуществить страхование, предусмотренное настоящим пунктом договора. Арендодатель имеет право требовать у Арендатора представление документов, подтверждающих невозможность страхования имущества.

Арендатор обязан заключить договор страхования в течение 3-х недель с момента получения требования от Арендодателя, в котором указана страховая компания, согласившаяся заключить договор страхования.

4.2.5. В течение двух лет с момента заключения настоящего договора разработать и согласовать в установленном действующим законодательством, муниципальными правовыми актами, настоящим договором порядке проектную документацию на проведение работ по ремонту, реконструкции арендуемого имущества в соответствии с техническим заданием, указанным в п. 4.2.6.

4.2.6. В течение 5 (пяти) лет с момента подписания настоящего договора за свой счет произвести работы по ремонту, реконструкции арендованного имущества в соответствии с разработанным Арендодателем техническим заданием, являющемся приложением к настоящему договору (приложение 2), и проектной документацией. Расходы на выполнение данных работ Арендодателем не возмещаются.

В течение 30 дней после завершения работ по ремонту, реконструкции арендованного имущества осуществить приемку указанных работ в порядке, установленном действующим законодательством, с участием Арендодателя.

4.2.7. Поддерживать арендованное имущество в состоянии, аналогичном состоянию на момент принятия Арендодателем по акту приема-передачи проведенных Арендатором работ по ремонту, реконструкции арендованного имущества в порядке, установленном п.4.2.5-4.2.6 настоящего договора.

4.2.8.Не производить работ по реконструкции и (или) капитальному ремонту, перепланировке, переоборудованию имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае проведения несогласованных с Арендодателем перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки новых элементов и (или) осуществления иных действий, в результате которых происходит изменение первоначального вида используемого имущества, а также изменений, которые могут повлечь необратимые ухудшающие последствия для технико-экономических показателей имущества, таковые должны быть устранены Арендатором по требованию Арендодателя в срок, определяемый односторонним решением Арендодателя.

В случае получения письменного разрешения Арендодателя на производство работ по реконструкции имущества, связанных с изменением технико-экономических показателей имущества, Арендатор обязуется самостоятельно получить все необходимые разрешения от уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления. После окончания работ по перепланировке, переоборудованию, реконструкции Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществить ввод в эксплуатацию объекта в установленном действующим законодательством порядке, за свой счет внести изменения в техническую документацию объекта и представить ее Арендодателю в течение месяца со дня выдачи технической документации.

При возникновении на стороне Арендодателя имущественных потерь, возникших вследствие проведения Арендатором работ, указанных в настоящем пункте, в том числе вследствие привлечения к административной ответственности, возместить Арендодателю указанные имущественные потери в полном объеме.

4.2.9. Обеспечить сохранность, производить профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, необходимых для эксплуатации используемого по настоящему договору имущества (при их наличии).

4.2.10. Содержать за свой счет арендуемое имущество в полной исправности и в надлежащем санитарном состоянии.

Содержать прилегающую к имуществу территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, также проводить необходимое ее благоустройство по согласованию с Арендодателем.

4.2.11. Соблюдать правила противопожарной и технической безопасности в соответствии с установленными правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и имущества.

Беспрепятственно допускать в арендованное имущество и на прилегающий к нему земельный участок представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации имущества, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения за свой счет.

4.2.12. В случае возникновения аварийных ситуаций на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электрооборудования и других аварийных ситуаций в арендуемом имуществе незамедлительно сообщать Арендодателю, соответствующим аварийным службам, обеспечив им беспрепятственный доступ к имуществу до полного устранения аварий, вне зависимости от режима работы Арендатора. Своевременно принимать меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения имущества.

4.2.13. Обеспечить соблюдение единых требований, предъявляемых к оформлению фасадов зданий, в том числе по размещению рекламных материалов.

4.2.14. При наличии технической возможности заключить со специализированными организациями договоры об оказании коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора и т.д.), самостоятельно нести расходы по их оплате за период действия настоящего договора и предоставлять по требованию Арендодателя сведения об их оплате.

Нести расходы по содержанию общего имущества здания без последующего возмещения данных расходов Арендодателем.

Не осуществлять потребление коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора и т.д.) без оформления договорных отношений на оказание таких услуг со специализированной организацией.

В случае оплаты Арендодателем коммунальных ресурсов, отпущенных на переданный по настоящему договору объект аренды, Арендатор компенсирует Арендодателю расходы в размере оплаченной стоимости включая проценты (неустойку).

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации.

4.2.15. При изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в случае смены руководителя, а также лишения лицензии на право деятельности (в случае если деятельность является лицензируемой) в 10-дневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.2.16. При прекращении действия настоящего договора Арендатор обязуется освободить занимаемое имущество в день прекращения настоящего договора.

В случае не освобождения Арендатором используемого по настоящему договору имущества от его личного имущества в установленный срок, Арендодатель не несет ответственность за его сохранность.

Передача имущества Арендатором по передаточному акту должна быть осуществлена в день прекращения настоящего договора.

4.2.17. После освобождения имущества передать его Арендодателю по передаточному акту в надлежащем виде с учетом естественного износа, со всеми неотделимыми улучшениями, исправными сетями и сантехническим оборудованием. В передаточном акте должно быть отражено полное техническое состояние имущества на момент приема имущества.

В случае несоответствия возвращаемого имущества вышеуказанным требованиям, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством.

В случае отказа Арендатора в проведении работ по ремонту, реконструкции арендованного имущества в порядке, установленном п.4.2.5-4.2.6. настоящего договора на основании предписания в соответствии с техническим заданием Арендодателя, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки, исходя из расчета, указанного в смете на проведение работ по ремонту, реконструкции.

4.2.18. Выполнять мероприятий по приспособлению объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с действующим законодательством.

4.2.19. Нести риск случайной гибели арендованного имущества с момента передачи арендованного имущества до момента его возврата Арендодателю по передаточному акту.

4.2.20. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех повреждениях, претензиях на имущество со стороны третьих лиц, а также о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб используемому имуществу, и своевременно принимать меры по предотвращению угрозы его разрушения или повреждения.

4.2.21. Арендатор обязан выполнять мероприятия мобилизационной подготовки, гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций в интересах муниципального образования «Город Томск».

4.2.22. Во исполнение настоящего договора Арендатор принимает на себя в соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ добровольное обязательство по заключению с Арендодателем договора аренды земельного участка (далее – Обязательство), необходимого для использования имущества, переданного в аренду по настоящему Договору (далее – земельный участок). Стороны настоящего договора подтверждают, что Обязательство Арендатора распространяется на весь период действия настоящего Договора.

4.2.22.1 Арендатор не позднее 1 (одного) месяца с даты заключения настоящего Договора, обязан направить Арендодателю заявление о предоставлении в аренду земельного участка, необходимого для эксплуатации переданного в аренду имущества;

4.2.22.2 Арендатор обязуется подписать договор аренды земельного участка, необходимого для эксплуатации переданного в аренду имущества, в срок не позднее 1 (одного) месяца с даты получения от Арендодателя проекта договора аренды земельного участка;

4.2.22.3 При наличии Земельных участков, не сформированных в установленном действующим законодательством порядке и необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Договором, и использования Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, Арендодатель производит проведение земельно-кадастровых работ по образованию таких Земельных участков и постановке их на государственный кадастровый учет.

Направление Арендодателем проекта договора (договоров) аренды земельных участков производится после постановки земельных участков на государственный кадастровый учет и подлежит подписанию со стороны Арендатора в сроки, установленные пунктом 4.2.22.2 настоящего Договора.

4.2.22.4 Арендодатель имеет право направить проект договора аренды земельного участка при неисполнении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 4.2.22. настоящего Договора, по истечении срока, установленного для направления заявления;

4.2.22.5 В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2.23. настоящего Договора, и (или) возникновения разногласий при заключении договора аренды земельного участка Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор аренды земельного участка (передать разногласия, возникшие при заключении договора);

4.2.22.6 Размер арендной платы за земельный участок устанавливается договором аренды земельного участка, а на период его отсутствия в соответствии с действующим законодательством;

4.2.22.7 Договор аренды земельного участка заключается на срок действия настоящего Договора. Прекращение настоящего Договора является основанием для прекращения договора аренды земельного участка.

4.2.23. Не допускать размещение волоконно-оптических линий связи на объектах муниципальной собственности без согласования с Арендодателем.

4.2.24. После окончания ремонтных работ согласовать с департаментом недвижимости, департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска и районной администрацией Города Томска вид планируемого ограждения (забора) земельного участка, на котором расположено арендуемое здание (в случае если такое ограждение планируется к установке). Неисполнение обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, является основанием для демонтажа возведенного ограждения (забора) по требованию арендодателя в течение 30 дней с момента предъявления соответствующего требования.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного пунктом 2.5 настоящего договора, Арендатор уплачивает пеню в размере 1/366(365) действующей ключевой ставки Банка России от суммы невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня начисляется за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного платежа и по день погашения задолженности включительно. Уплата пени производится по тем же реквизитам, что и арендная плата.

Оплата пени, установленной настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

При наличии на момент расторжения настоящего договора переплаты по арендной плате, при условии наличия долга по пене, указанная переплата подлежит зачислению Арендодателем в счет погашения долга по пене в безакцептном порядке.

5.1.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2.14. настоящего договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы, связанные с оплатой услуг теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализации, вывоза мусора, расходы по содержанию общего имущества и т.д., а также уплатить пеню в размере 0,1% от размера понесенных Арендатором расходов за каждый день между днем несения Арендодателем соответствующих расходов и датой их возмещения.

5.1.3. К случаям грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора относятся:

- использование имущества или его части не по целевому назначению, указанному в пункте 1.3 настоящего договора;

- передача имущества или его части третьим лицам без согласия Арендодателя;

- ухудшение Арендатором состояния имущества;

- невыполнение требований Арендодателя, предусмотренных пунктами 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6., 4.2.22., 4.2.24. настоящего договора.

При выявлении грубого нарушения Арендодатель вправе требовать уплаты с Арендатора штрафа в размере 3-кратной месячной арендной платы, определенной по результатам аукциона на право заключения настоящего договора.

5.1.4. При нарушении обязательств, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора, за исключением обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.22., 4.2.24. настоящего договора, Арендодатель вправе требовать уплаты с Арендатора штрафа в размере 5% от суммы годовой арендной платы, определенной по результатам аукциона на право заключения настоящего договора.

5.1.5. В случае если Арендатор после прекращения настоящего договора не возвращает арендованное имущество (уклоняется от подписания передаточного акта), или возвращает его несвоевременно, или не освобождает имущество в установленные сроки, Арендодатель вправе потребовать помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического использования имущества и неустойки в размере 1/366(365) ключевой ставки Банка России на годовую сумму арендной платы за каждый день просрочки.

5.1.6. Уплата штрафов не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору и устранения нарушений.

5.1.7. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным имуществом, несет Арендатор в полном объеме.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. За непредставление в срок имущества (уклонение от подписания передаточного акта, невыдачу ключей) по вине Арендодателя, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества после подписания акта приема-передачи.

5.3. Расторжение договора или односторонний отказ от договора (исполнения договора) не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств и не влечет прекращения обязательств по настоящему договору до полного их исполнения.

**6. РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение условий настоящего договора, его расторжение допускается по взаимному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

6.2. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.3. Арендодатель имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, при грубом нарушении Арендатором условий, предусмотренном п. 5.1.3, известив об этом Арендатора за две недели, путем направления соответствующего сообщения.

Момент изменения, прекращения действия настоящего договора, а также наступления иных последствий, о которых Арендодатель обязан уведомить Арендатора, исчисляется с момента доставки соответствующего сообщения в порядке, установленном действующим законодательством или в сроки, установленные настоящим договором.

6.4. В случае ликвидации Арендатора обязательства из настоящего договора прекращаются с момента внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц (записи о ликвидации Арендатора).

6.5. По истечении срока действия договора, указанного в пункте 1.5., настоящий договор может быть перезаключен на новый срок в порядке, установленном действующими законодательством.

6.6. Расторжение договора или односторонний отказ от договора (исполнения договора) не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пени).

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Размер арендной платы, обязанности Арендатора по проведению текущего и капитального ремонта, содержанию имущества, страхованию, заключению договора аренды земельного участка, его целевому использованию являются существенными условиями настоящего договора, и при не достижении соглашения между сторонами хотя бы по одному из этих условий настоящий договор считается незаключенным.

7.2. Споры между сторонами по настоящему договору разрешаются судом по месту нахождения Арендодателя.

7.3. Арендатор не вправе вносить арендные права в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ, а также использовать их в качестве предмета залога.

7.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.5. В силу положений пункта 2 статьи 617 Гражданского кодекса РФ права и обязанности, установленные настоящим договором, в случае смерти Арендатора переходят к наследнику (наследникам).

7.6. Настоящий договор составлен в имеющих одинаковую юридическую силу подлинных экземплярах для каждой из сторон настоящего договора, *а также* *для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.*

7.7. Все извещения, уведомления и другую корреспонденцию в соответствии с настоящим договором стороны направляют в письменной форме заказными почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении за подписью уполномоченных лиц на адрес, указанный в разделе 8 настоящего договора, а в случае его изменения в порядке пункта 4.2.15. настоящего договора – по последнему указанному стороной адресу, либо по адресу, указанному в ЕГРЮЛ.

7.8. При изменении организационно-правовой формы, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в случае смены руководителя Арендодателя Арендатор самостоятельно уточняет необходимую информацию на официальном портале муниципального образования «Город Томск» в сети «Интернет» (http://www.admin.tomsk.ru в разделе Арендодателя).

*В случае если стороной договора является физическое лицо, в данный раздел договора подлежит обязательному включению следующий пункт: «Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО гражданина) выражаю свое согласие на осуществление департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска (ДУМС) обработки (сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования и уничтожения), в том числе автоматизированной, моих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Вся содержащаяся в настоящем договоре (соглашении) информация, относящаяся в соответствии с законодательством Российской Федерации к моим персональным данным, предоставляется в целях их сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения обновления, изменения, а также исполнения настоящего Договора. Указанное согласие предоставляется с момента подписания настоящего договора (соглашения) и бессрочно. Настоящее согласие может быть отозвано мной при предоставлении в ДУМС заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.».*

**8. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:**  **Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска**)  Юридический адрес: 634050, г. Томск, пер. Плеханова, 4 телефон 90 85 00, факс 90 85 62  **Реквизиты для оплаты арендной платы:**  УФК по Томской области (Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска)  ИНН / КПП: 7017002351 / 701701001  Расчетный счет: 40101810900000010007  Банк: Отделение Томск г.Томск  БИК 046902001, ОКТМО 69701000  КБК 915 1 11 09044 04 0002 120  ОКТМО 69701000  **Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска**  Юридический адрес: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 73. Телефон/факс 8-3822-52-69-19, 90-37-30; ИНН 7017199740/КПП 701701001  **МБУ «Томский городской центр инвентаризации и**  **учета»**  Юридический адрес: **634009, г. Томск, пр. Ленина,**  **108** телефон **51 08 70, 51 12 84**  ИНН **7021017706;** БИК **046902734**  **Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска «Проектно-сметное бюро»**  634029, г.Томск, улица Гоголя 12/1, тел. (+7 3822) 53-18-80  **Арендатор:** |  | **Подписи сторон:**  \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1

к договору аренды муниципального

недвижимого имущества

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

**ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКА**

**ПЕРЕДАВАЕМОГО** **В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** п/п | Наименование | Инвентаризационный номер, реестровый номер | Площадь,  кв.м | Год ввода в эксплуатацию | Адрес | Характеристика,  наличие коммуникаций |
| 1 | Нежилое здание, объект деревянного зодчества | 02002705, 455102, | 280,1 | 1876 | г.Томск, ул.Красноармейская, 78 | Нежилое деревянное здание, количество этажей 2, коммуникации: в настоящее время здание отключено от центральных инженерных сетей, есть возможность подключения |

Дополнительные сведения об имуществе (при наличии):

Имущество находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта.

Кадастровая стоимость: 3 902 280,37 руб.

Остаточная стоимость: 0,00 руб.

Рыночная стоимость: 1 611 000 руб. (с учетом НДС)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

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

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

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

АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП

Приложение 2

к договору аренды муниципального

недвижимого имущества

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

**Техническое задание № \_\_\_\_**

на разработку проектной документации по объекту деревянного зодчества,

расположенного по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 78

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Наименование и адрес Заказчика | Арендатор |
| 2 | Основание для проведения работ | Договор аренды |
| 3 | Требования к исполнителю | Наличие опыта подготовки проектной документации для ведения ремонтно-реставрационных работ на объектах исторической деревянной застройки |
| 4 | Наименование, адрес проектируемого объекта | Нежилой дом, расположенный по адресу: г.Томск, ул.Красноармейская, 78 |
| 5 | Местоположение объекта деревянного зодчества | В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 N 226а "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны" объект расположен на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРФ 1-8, а также на территории достопримечательного места «Преображенская – Профессорская слобода». |
| 6 | Краткие сведения об объекте | Здание постройки 1876г. – двухэтажное деревянное, рублено «в обло» без обшивки, бревенчатый сруб создает пластику фасадов. Г-образное в плане, со стороны северного фасада имеется рубленый «в лапу» из обзольного бруса переруб. Широкой, глухой частью расположен вдоль северного фасада, а узкой, с тройчатым окном по второму этажу, козырьком с треугольным фронтоном, на массивных кронштейнах и двумя входными глухими филенчатыми дверями, образует единую линию западного (главного) фасада. Центр главного фасада акцентирует треугольный щипец, аналогичный, но более массивный элемент подчеркивает центр дворового (южного) фасада. Со стороны восточного фасада расположен бревенчатый прируб, обшитый доской в более позднее время.  Объект исторической застройки, включённый в перечень объектов деревянного зодчества, в отношении которых решением Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944 установлен особый правовой режим предусматривающий сохранение историко-архитектурного облика объекта при проведении ремонтных работ.  Здание находится в аварийном состоянии, в настоящее время не эксплуатируется. |
| 7 | Требования по приспособлению объекта, основные технико-экономические показатели | Приспособление – нежилое  Этажность - 2 этажа  Общая площадь — 280,1 м2 |
| 8 | Требования к составу проектной документации: | Раздел 1. Предварительные работы.  Часть 1. Исходно-разрешительная документация.  Часть 2. Предварительные исследования.  Раздел 2. Комплексные научные исследования.  Часть 1. Историко-архитектурные натурные исследования.  Часть 2. Инженерно-технические исследования.  Часть 3. Фотофиксация  Раздел 3. Рабочая документация.  Часть 1. Пояснительная записка  Часть 2. Архитектурные решения.  Часть 3. Конструктивные решения.  Часть 4. Инженерные сети  Часть 4.1. Отопление, вентиляция  Часть 4.2. Электроснабжение  Часть 4.3. Водоснабжение и канализация  Часть 4.4. Пожарная сигнализация  Часть 5. Проект организации строительства  Часть 6. Схема планировочной организации земельного участка.  Часть 7. Сметный расчёт. |
| 9 | Требования к основным техническим решениям в составе проектной документации | 1. Конструктивные решения проекта должны:  - обеспечивать надежность и долговечность эксплуатации здания  - предусматривать максимальное сохранение аутентичных элементов здания в случае их удовлетворительного состояния.  Объем ремонта и замены конструктивных элементов определяется по результатам обследования, согласованным с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска и МБУ «Проектно-сметное бюро». Проектные решения по фундаментам должны быть выполнены на основании объективной оценки несущей способности фундаментов и должны гарантировать несущую способность основания для дальнейшей надёжной эксплуатации здания в целом.  Необходимость инструментального обследования конструкций здания определяется по результатам предварительного обследования по согласованию с департаментом архитектуры и градостроительства и МБУ «Проектно-сметное бюро».  2. Архитектурные решения по восстановлению фасадов и элементов декора в историческом виде выполнить на основании обмеров, аналогов, сохранившихся на самом здании, и фотофиксаций первоначального облика здания. В случае отсутствия информации о первоначальном облике отдельных утраченных элементов – выполнить в общей стилистике здания с учётом типичных стилистических решений исторической деревянной застройки конца XIX-начала XX века.  3. Внутреннюю перепланировку здания выполнить в соответствии с назначением с учётом сохранения устойчивости и несущей способности сруба.  4. При ремонте фундамента и цоколя предусмотреть устройство цоколя высотой не более 70 см. Отделка цоколя – выполнение внешней версты «историческим» кирпичом без последующего оштукатуривания. Кладку вести с расшивкой швов. Предусмотреть устройство отмостки.  5. При устройстве крыши выполнить покрытие кровли из оцинкованной кровельной стали с полимерным покрытием с фальцевым соединением. Устройство металлического ограждения недопустимо. Восстановление водосточных труб в стилистике, характерной для исторической застройки начала XX века. Предусмотреть устройство печных труб с узорными дымниками (допускается устройство бутафорских труб с использованием облицовочного материала «под кирпич»)  6. При ремонте внешних капитальных стен использовать строганное или окоренное бревно (исключается использование бруса и оцилиндрованных бревен). Обшивка сруба не допускается. При ремонте участков брёвен сруба, диаметр новых брёвен должен быть аналогичен диаметру стыкуемого подлинного бревна с учётом усадки. При замене венцов: диаметр брёвен не менее 260мм; предусмотреть сортировку брёвен по диаметру; сбег бревна не более 1 см. на 1 метр длинны бревна. Предусмотреть косметическую обработку свежих брёвен (шлифовка и выравнивание сучковых поверхностей). Колеровка брёвен – тёмный цвет под старое дерево - в соответствии с паспортом фасадов.  7. При восстановлении оконных заполнений с колодами в несущих стенах предусмотреть сохранение их первоначального облика (сохранение выступа колоды и внешней оконной рамы за плоскость наружной стены, сохранение исторической расстекловки). Использование пластиковых окон недопустимо.  8. Предусмотреть инженерное обеспечение объекта в соответствии с современными нормами, в том числе: устройство новой системы водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции, пожарной сигнализации. Предусмотреть систему естественной вентиляции. Наружный выход вентиляционных труб на крыше (при их наличии в проекте) стилизовать под печные трубы с узорным дымником.  9. Предусмотреть выполнение благоустройства территории, озеленения и водоотведения. |
| 10 | Требования к проектно-сметной документации | При выполнении проектно–сметной документации следует руководствоваться:  – Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;  - Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»  – постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 N 226а "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны"  - Положением об особом правовом режиме в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город Томск» (утв. решением Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944) |
| 11 | Согласование документации | Результаты обследования, обмерные чертежи и проектную документацию необходимо согласовать с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска и МБУ «Проектно-сметное бюро» в рамках их полномочий, установленных распоряжением администрации Города Томска от 06.04.2016 № р 313 «О наделении полномочиями».  Паспорт фасадов согласовать с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в установленном порядке.  Согласованную документацию передать в департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в 4 (четырёх) экземплярах на бумажном носителе, а также 1 (один) экземпляр в электронном виде: проектную документацию в формате PDF, JPG; сметную документацию в форматах сметной программы или АРПС и doc. |
| 12 | Исходная и  разрешительная документация, представляемая Администрацией Города Томска | Предоставляется по мере необходимости:  Копия технического паспорта.  Ранее выполненные исследования объекта (при наличии).  Фотофиксации. |
| 13 | Исходная и  разрешительная документация, представляемая Заказчиком | Технические условия на подключение к наружным сетям |
| 14 | Дополнительные требования и условия | Внесение изменений в технические решения проектно-сметной документации при производстве работ разрешается только после согласования с департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города и МБУ «Проектно-сметное бюро» в рамках их полномочий, установленных распоряжением администрации Города Томска от 06.04.2016 № р 313 «О наделении полномочиями».  Все земляные работы вести по согласованию с комитетом по охране объектов культурного наследия Администрации Томской области. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:**  **Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска**  Юридический адрес: 634050, г. Томск, пер. Плеханова, 4 телефон 90 85 00, факс 90 85 62  **Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска**  Юридический адрес: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 73. Телефон/факс 8-3822-52-69-19, 90-37-30; ИНН 7017199740/КПП 701701001  **МБУ «Томский городской центр инвентаризации и**  **учета»**  Юридический адрес: **634009, г. Томск, пр. Ленина,**  **108** телефон **51 08 70, 51 12 84**  ИНН **7021017706;** БИК **046902734**  **Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска «Проектно-сметное бюро»**  634029, г.Томск, улица Гоголя 12/1, тел. (+7 3822) 53-18-80  **Арендатор:** |  | **Подписи сторон:**  \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Передаточный акт**

**к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Дата составления: « \_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается полное наименование лица – правообладателя предмета договора с указанием уполномоченного представителя и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия) и (указывается полное наименование муниципального учреждения, осуществляющего обеспечение учета, сохранности и контроля целевого использования муниципального имущества, с указанием уполномоченного представителя и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия, далее совместно именуемые «Арендодатель»,

(указывается полное наименование лица – получателя предмета договора с указанием уполномоченного представителя и реквизиты документа, подтверждающие его полномочия), именуем (\_\_\_) в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее имущество:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** п/п | Наименование | Инвентаризационный номер, реестровый номер | Площадь,  кв.м | Год ввода в эксплуатацию | Адрес | Характеристика, наличие коммуникаций |
|  | Нежилое здание, объект деревянного зодчества | 02002705,  455102, | 280,1 | 1876 | г.Томск, ул.Красноармейская, 78 | Нежилое деревянное здание, количество этажей 2, коммуникации: в настоящее время здание отключено от центральных инженерных сетей, есть возможность подключения |

2. Указанное в пункте 1 передаточного акта имущество соответствует условиям договора и находится: в неудовлетворительном состоянии требует проведения капитального ремонта.

Иные характеристики: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Настоящий акт подтверждает фактическую передачу указанного в пункте 1 передаточного акта имущества Арендодателем в аренду Арендатору.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_