

**ДОГОВОР АРЕНДЫ (Лот 1)**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

*(объект деревянного зодчества, исторически ценный градостроительный объект)*

г. Томск

№ \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

Муниципальное образование «Город Томск», от имени и в интересах которого действуют Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска в лице \_\_\_\_\_,

Муниципальное бюджетное учреждение «Томский городской центр инвентаризации и учета» в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,

Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска «Проектно-сметное бюро» в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,

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 «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ по результатам электронного аукциона, объявленного на «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 на универсальной торговой платформе «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru> (процедура № \_\_\_\_\_, протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.2026) на право заключения договоров аренды объектов муниципальной собственности, находящихся в муниципальной имущественной казне Города Томска (далее – аукцион), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ**

По смыслу настоящего договора под «Недвижимым имуществом», «Имуществом» понимается следующее недвижимое имущество: нежилые помещения, нежилое здание, объект деревянного зодчества, исторически ценный градостроительный объект.

**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 155,4 кв. м (двухэтажное здание, стены рубленые) с кадастровым номером 70:21:0100061:588, расположенное по адресу: **Томская область, г. Томск, ул. Лермонтова, д. 45** (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».

Согласно приказу Минкультуры России от 04.06.2024 № 1055 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Томск Томской области» здание включено в предмет охраны исторического поселения в качестве исторически ценного градостроительного объекта, подлежащего сохранению.

1.2. Указанное в пункте 1.1 настоящего договора имущество является объектом муниципальной собственности, что подтверждается записью о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 70:21:0100061:588-70/052/2022-1 от 04.07.2022.

1.3. Целевое назначение использования имущества: нежилое здание в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100061:1674.

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 и действует в течение 49 лет.

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

## **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. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором с даты подписания передаточного акта.

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, подписания 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 внесении (перечислении) арендной платы по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе номер договора аренды, в счет которого вносится платеж. В противном случае очередность погашения определяется в порядке, установленном статьями 319, 319.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

2.8. Сумма задатка подлежит зачету в счет арендной платы по настоящему договору.

## **3. ПРАВА СТОРОН**

### **3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. 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 по адресу электронной почты и (или) по номеру телефона, указанным в разделе 8 настоящего договора, не позднее чем за час до проведения контрольного мероприятия.

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 сохранению, ремонту, реставрации, реконструкции арендованного имущества осуществляется Арендодателем в порядке и пределах, установленных муниципальными правовыми актами.

#### 3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Производить улучшения арендованного имущества с соблюдением требований действующего законодательства. 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, отделяемые без вреда для этого имущества являются собственностью Арендатора.

3.2.2. Производить платежи по настоящему договору авансом.

3.2.3. Сдавать муниципальное имущество в субаренду в порядке, установленном действующим законодательством, предварительно направив соответствующее уведомление в адрес Арендодателя.

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### 4.1. 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. День составления передаточного акта входит в период пользования арендуемым имуществом.

4.1.2. В случае прекращения настоящего договора 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 по целевому назначению, определенному 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. Обстоятельства, изложенные в акте, считаются установленными в случае:

- подписания акта сторонами настоящего договора;
- отказа и (или) не подписания Арендатором акта;
- непредставления Арендатором возражений на акт с указанием причин отказа от подписания и замечаний по его содержанию, в течение 2 рабочих дней со дня его составления.

Данные правила применяются в том числе в случае невыполнения Арендатором обязательств, установленных абзацем 2 настоящего пункта.

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

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, и получения сведений о реквизитах оплаты и суммы арендной платы на очередной финансовый год.

4.2.4. Заключение договора имущественного страхования не позднее 2-х месяцев со дня подписания настоящего договора. В указанный в настоящем абзаце срок представить Арендодателю копию договора имущественного страхования.

Арендодатель имеет право требовать у Арендатора заключения договора имущественного страхования при наличии сведений о страховых компаниях, выразивших согласие на заключение

договора имущественного страхования. Договор имущественного страхования подлежит заключению в срок не более 3 (Трех) недель с даты получения требования Арендодателя.

Арендатор обязан незамедлительно уведомить Арендодателя о наступлении страхового случая и предоставить копию заявления о выплате страхового возмещения с отметкой страховой компании.

Если страховое событие произошло по вине Арендатора и страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения или Арендатором не заключен договор страхования (не направлено заявление о выплате страхового возмещения), Арендатор обязан произвести восстановление (ремонт) имущества за счет собственных средств или выплатить Арендодателю расходы в размере, необходимом для восстановления (ремонта, сохранения в отношении объектов культурного наследия) имущества.

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 в срок не более пяти календарных дней с даты выполнения работ по восстановлению (сохранению в отношении объектов культурного наследия) имущества в случае наступления страхового случая, обязан восстановить страховую сумму, установленную договором страхования.

При заключении договора имущественного страхования Арендатор обеспечивает включение следующих условий:

4.2.4.1. Объектом страхования имущества является имущественный интерес, связанный с риском утраты (гибели) или повреждения переданного по договору имущества (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, наружную и внутреннюю отделку имущества, в том числе элементы, являющиеся предметом охраны объекта культурного наследия, в случае передачи объекта культурного наследия).

4.2.4.2. Страхование имущества должно быть обеспечено Арендатором на срок равный сроку действия настоящего договора, в том числе посредством заключения последовательно нескольких договоров имущественного страхования.

Договор имущественного страхования подлежит перезаключению после выполнения Арендатором обязательств, установленных 4.2.7. настоящего договора. Условия договора имущественного страхования должны учитывать состояние имущества после проведения работ, установленных пунктом 4.2.7 настоящего договора.

4.2.4.3. Страховая сумма по договору имущественного страхования определяется исходя из действительной стоимости имущества.

4.2.4.4. Выгодоприобретателем по договору страхования является муниципальное образование «Город Томск».

Договор имущественного страхования может быть заключен Арендатором на условиях, в соответствии с которыми выгодоприобретателем при наступлении страхового случая является:

- при размере ущерба менее или равном 100 000,00 руб. – Арендатор;
- при размере ущерба более 100 000,00 руб. – муниципальное образование «Город Томск».

Стороны пришли к соглашению, что выгодоприобретателем по договору имущественного страхования, в том числе при размере ущерба более 100 000 руб., может быть Арендатор при наличии письменного согласия Арендодателя в случае принятия обязательства по восстановлению объекта, устранению иных последствий, причиненных имуществу в результате наступления страхового случая, за счет средств, полученных от страховой компании (выплаченного страхового возмещения).

Письменное согласие Арендодателя на получение Арендатором суммы страхового возмещения выдается в случае предоставления обеспечения исполнения обязательства по восстановлению объекта, устранению иных последствий, причиненных имуществу в результате наступления страхового случая, за счет средств, полученных от страховой компании, способами, поименованными Гражданским кодексом РФ.

Предоставленное обеспечение обязательства должно быть не менее суммы страхового возмещения. В случае предоставления поручительства Арендатором направляется доказательства наличия имущества у поручителя.

4.2.4.5. Арендатор имеет право заключить договор страхования, объектом которого является имущественный интерес, связанный с выполнением Арендатором строительно-монтажных и других работ.

4.2.5. 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.

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.

Нести все расходы, связанные с содержанием общего имущества здания без последующего возмещения данных расходов Арендодателем.

В случае оплаты Арендодателем коммунальных ресурсов, отпущенных на переданное по настоящему договору имущество, Арендатор возмещает Арендодателю расходы в размере оплаченной стоимости, в том числе проценты (неустойку), государственную пошлину, иные расходы, в случае взыскания задолженности в судебном порядке.

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

4.2.7. В течение 6 (шести) лет с момента подписания настоящего договора за свой счет произвести работы по сохранению, ремонту, реставрации, реконструкции арендованного имущества в соответствии с разработанным Арендодателем техническим заданием, являющимся 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 сохранению, ремонту, реставрации, реконструкции арендованного имущества осуществить приемку указанных работ в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.8. После выполнения работ по сохранению, ремонту, реконструкции арендованного имущества поддерживать арендованное имущество в состоянии аналогичном состоянию на момент принятия Арендодателем по акту приема-передачи проведенных Арендатором работ по сохранению, ремонту, реконструкции арендованного имущества в порядке, установленном п.4.2.6-4.2.7 настоящего договора. Производить за свой счет текущий ремонт.

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

В случае проведения несогласованных с Арендодателем работ, указанных в абзаце первом настоящего пункта, в том числе нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий или установки новых элементов и (или) осуществления иных действий, в результате которых происходит изменение первоначального вида используемого имущества, а также изменений, которые могут повлечь ухудшение технико-экономических показателей имущества, по требованию Арендодателя имущество должно быть приведено в первоначальное состояние (с учетом произведенных согласованных улучшений) в срок, определенный односторонним решением Арендодателя.

В случае получения письменного разрешения или предписания Арендодателя на производство работ, указанных в абзаце первом настоящего пункта, 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, поименованных в настоящем договоре, в том числе по перепланировке, переоборудованию, реконструкции, капитальному ремонту 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, или неисполнения обязательств, установленных в пунктах 4.2.6 - 4.2.7, в том числе взыскания задолженности в судебном порядке, возместить Арендодателю указанные имущественные потери в полном размере.

Размер потерь определяется исходя из полного возмещения затрат Арендодателя, которые Арендодатель понес или должен будет понести, включая судебные расходы, взысканную неустойку и пеню.

В случае, если Арендатор не осуществляет предпринимательскую деятельности и положения об имущественных потерях к нему не применимы, при неисполнении обязательств, поименованных в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор возмещает Арендодателю убытки.

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

4.2.11. 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.

4.2.12. Соблюдать правила противопожарной и технической безопасности в соответствии с установленными правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и имущества. Принимать иные меры, направленные на сохранение объекта.

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.

4.2.13. 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.

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

В случае ущерба третьим лицам, допущенного аварийными ситуациями, связанными с эксплуатацией арендуемого имущества, Арендатор полностью возмещает такой ущерб, и иные расходы, связанные с таким возмещением.

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 и подписать акт приема-передачи 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. При прекращении настоящего договора, передать Арендодателю имущество в надлежащем виде с учетом естественного износа, возникшего после исполнения обязанности по проведению работ, указанных в пункте 4.2.7., текущего и капитального ремонтов, со всеми

неотделимыми улучшениями, исправными сетями и сантехническим оборудованием. В передаточном акте должно быть отражено техническое состояние имущества на момент его приема Арендодателем.

В случае несоответствия возвращаемого имущества требованиям и обязательствам, принятым по настоящему договору, Арендатор возмещает Арендодателю убытки.

В случае отказа Арендатора от проведения работ по сохранению, ремонту, реставрации, реконструкции имущества в порядке, установленном п.4.2.6-4.2.7. настоящего договора, на основании требования Арендатор возмещает Арендодателю убытки исходя из расчета, указанного в смете на проведение работ, подготовленной в соответствии с техническим заданием на проведение работ по сохранению арендуемого имущества, являющимся приложением к настоящему договору (приложение 2).

4.2.18. Выполнять мероприятия по приспособлению имущества для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

4.2.22. 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.

4.2.23. 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.

4.2.23.1. 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;

4.2.23.2. 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;

4.2.23.3. 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 4.2.23.2 настоящего Договора.

4.2.23.4. Арендодатель имеет право направить проект договора аренды земельного участка при неисполнении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 4.2.23.1 настоящего Договора, по истечении срока, установленного для направления заявления;

4.2.23.5. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2.22 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);

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

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

4.2.24. После окончания ремонтных работ согласовать с департаментом недвижимости 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.

4.2.25. В течение трех месяцев с даты подписания настоящего договора на лицевой части здания оформить фальшфасад (графическое изображение строящегося или ремонтируемого фасада здания в натуральную величину) на период разработки и согласования проектной документации на проведение работ по ремонту, реконструкции арендуемого имущества и до завершения ремонтных работ, в случае если он не препятствует их проведению, а также ограничить доступ посторонних лиц в арендуемый объект и обеспечить ограждение земельного участка».

4.2.26. При исполнении настоящего договора соблюдать запреты и ограничения, установленные приказом Министерства Культуры Российской Федерации от 04.06.2024 №1055 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения Федерального значения Город Томск Томской области».

4.2.27. В период, необходимый для подготовки проектной документации и выполнения ремонтных работ принимать меры по обеспечению сохранности переданного в аренду имущества и предотвращению ухудшения его технического состояния (в том числе выполнять мероприятия по ограничению доступа посторонних лиц, в случае необходимости своевременно выполнять противоаварийные работы).

4.2.28. В течение трех месяцев с даты подписания настоящего договора:

- представить арендодателю план-график выполнения основных этапов проектных, противоаварийных и ремонтно-реставрационных работ с указанием их сроков; в дальнейшем своевременно информировать Арендодателя об отклонениях от план-графика;

- заключить договор с проектной организацией, на разработку проектной документации на выполнение работ по сохранению, ремонту, реконструкции арендуемого имущества в соответствии с техническим заданием, являющимся существенным условием настоящего договора; направить арендодателю копию указанного договора.

4.2.29. В течение шести месяцев с даты подписания настоящего договора разработать и согласовать с Арендодателем план первичных противоаварийных мероприятий, направленных на предотвращение ухудшения технического состояния здания (в том числе устройство временной кровли и укрепление грозящих обрушением конструкций), выполнить мероприятия, предусмотренные указанным планом.

## **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 платежным реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего договора.

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

При наличии на момент расторжения (одностороннего отказа) настоящего договора переплаты по арендной плате, при условии наличия долга по неустойки, убыткам, имущественным потерям

указанная переплата подлежит зачислению Арендодателем в счет погашения долга по неустойки, убытков, имущественных потерь.

5.1.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2.5 настоящего договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы, связанные с оплатой услуг теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, канализации, вывоза мусора и т.д., а также уплатить пеню в размере 0,1% от общей суммы понесенных Арендатором расходов за период с даты их оплаты до даты их возмещения Арендатором.

5.1.3. При выявлении грубого нарушения Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 3-кратной месячной арендной платы, установленной на день выявления нарушения.

Штраф в размере, установленном в абзаце 1 настоящего пункта, начисляется и уплачивается за каждое выявленное нарушение.

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;
- ухудшение Арендатором состояния имущества;
- неисполнение обязанностей, предусмотренных пунктами 4.2.2 (более двух раз подряд, в том числе не в полном объеме), 4.2.4, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.23, 4.2.26, 4.2.27, 4.2.28, 4.2.29 настоящего договора.

5.1.4. При нарушении обязательств, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора, за исключением случаев, поименованных пунктами 4.2.2, 4.2.4, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.23, 4.2.26, 4.2.27, 4.2.28, 4.2.29 настоящего договора, Арендодатель вправе требовать уплаты штрафа в размере 5% от суммы годовой арендной платы, определенной по результатам аукциона на право заключения настоящего договора.

Штраф в размере, установленном в абзаце 1 настоящего пункта, начисляется и уплачивается за каждое выявленное нарушение.

5.1.5. В случае, если Арендатор после прекращения настоящего договора не возвратил имущество (уклоняется от подписания передаточного акта), или возвратил имущество несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать 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 до момента исполнения обязательства по возврату имущества.

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 при использовании имущества и исполнения настоящего договора, несет Арендатор в полном объеме.

## 5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. За неисполнение обязанности по передаче имущества (уклонение от подписания передаточного акта, невыдачу ключей), при наличии вины, Арендодатель несет ответственность, установленную законодательством.

5.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые указаны в передаточном акте или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества.

5.2.3. 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 выявлении нарушений, поименованных в пункте 5.1.3 настоящего договора, 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, целевому использованию, заключению договора аренды земельного участка 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 случае гибели или повреждения имущества не по вине Арендатора, сроки, установленные пунктами 4.2.6, 4.2.7 договора, могут быть продлены в порядке, установленном законодательством.

7.6. Настоящий договор составлен в имеющих одинаковую юридическую силу подлинных экземплярах для каждой из сторон настоящего договора.

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. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны обязуются разрешать в порядке досудебного разбирательства путем направления претензии. Претензия может быть направлена заказным письмом с уведомлением о вручении, либо с использованием информационно-телекоммуникационной сети по адресу электронной почты, указанной в разделе 8 настоящего договора. При не урегулировании спора в досудебном порядке все споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Томской области.

7.9. 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).

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

*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 52  
50 00, факс 52 50 26, dn@admin.tomsk.ru

#### Реквизиты для уплаты арендной платы (пени):

Получатель: УФК по Томской области (Департамент управления  
муниципальной собственностью администрации Города Томска)

ИНН 7017002351, КПП 701701001, ОКТМО 69701000

казначейский счет № 03100643000000016500

Банк получателя: ОКЦ № 10 Сибирского ГУ Банка России //УФК  
по Томской области, г. Томск

БИК 016902004, единый казначейский счет №  
40102810245370000058

КБК (Код бюджетной классификации):

915 1 11 09044 04 0002 120 (для арендной платы),

КБК: 915 116 07 090 04 0002 140 (для пени)

**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 **016902004**

**Муниципальное бюджетное учреждение Города Томска  
«Проектно-сметное бюро»**

634029, г.Томск, улица Гоголя 12/1, тел. (+7 3822) 53-18-80

### Подписи сторон:

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

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

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

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

### Арендатор:

Наименование, телефон, адрес (юридический,  
фактический), email

**ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКА  
ПЕРЕДАВАЕМОГО В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

| №<br>п/п | Наименование   | Инвентарный<br>номер,<br>реестровый<br>номер,<br>кадастровый<br>номер | Площадь,<br>кв. м | Год<br>ввода в<br>эксплуат<br>ацию | Адрес                                                        | Характеристика,<br>наличие<br>коммуникаций                                                                                                                                                |
|----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Нежилое здание | 02002895,<br>502745,<br>70:21:0100061:<br>588                         | 155,4             | 1929                               | Томская<br>область, г.<br>Томск, ул.<br>Лермонтова, д.<br>45 | Нежилое деревянное<br>здание, количество<br>этажей 2,<br>коммуникации: в<br>настоящее время<br>здание отключено от<br>центральных<br>инженерных сетей,<br>есть возможность<br>подключения |

Дополнительные сведения об имуществе (при наличии):

Имущество находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта.

Балансовая стоимость: 297 417,5 руб.

Рыночная стоимость: 374 590,16 руб. (без учета НДС)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:  
(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП

АРЕНДАТОР:  
(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП

## Техническое задание № \_\_\_\_\_

на разработку проектной документации по объекту деревянного зодчества,  
расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Лермонтова, 45

|   |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. Лермонтова, 45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 | Местоположение объекта деревянного зодчества | <p><i>Объект расположен:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории исторического поселения федерального значения «Город Томск» в зоне с требованиями к градостроительным регламентам Р-2 (приказ Минкультуры России от 04.06.2024 № 1055 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Томск Томской области»);</li> <li>- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРФ 1-2 (постановление Администрации Томской области от 14.06.2012 № 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»);</li> <li>- в историческом районе «Болото», - на территории выявленного объекта культурного наследия – достопримечательное место «Воскресенская гора и Белоозёрье» приказом комитета по охране объектов культурного наследия №102/01-07 от 28.08.2017г. «Об утверждении границ территорий выявленного объекта культурного наследия – достопримечательное место «Воскресенская гора и Белоозерье», расположенного на территории г. Томска (Томская область)»;</li> <li>- в зоне застройки малоэтажными жилыми домами ЖИ-1 (решение Думы Города Томска от 27 ноября 2007 года № 687 «О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск»).</li> </ul> |
| 6 | Краткие сведения об объекте                  | Здание кон. XIX- нач. XX века (год постройки, указанный в паспорте – 1929 нуждается в уточнении) - двухэтажное,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                 | <p>деревянное, прямоугольное в плане, основной объем рублен «в обло» без обшивки, бревенчатый сруб создает пластику фасадов. Прируб расположен со стороны дворового восточного фасада, выполнен каркасным из бруса, обшит профилированной доской. Крыша вальмовая. Центральную ось главного фасада подчеркивает небольшой щипец крыши. Наличники с навершиями, резным сандриком и волютами в центральной части, лобовая доска украшена накладным декором. Оконные рамы второго этажа «скруглённые», первого этажа – четырёхугольные. Окна первого этажа оснащены ставнями.</p> <p>Также имелись усадебные ворота, которые в настоящее время утрачены, подлежат восстановлению (восстановить по архивному фото СИ «Сибспецпроектреставрации».)</p> <p>Согласно материалам по обоснованию действующего проекта зон охраны объектов культурного наследия (Том II. Историко-архивные исследования. Книга 3. Аннотированный список памятников; Том III. Натурные исследования. Составление историко-культурного и историко-градостроительного опорного плана) данное здание является объектом ценной историко-культурной среды (№ 581 в опорном плане и в аннотированном списке памятников). Также здание включено в перечень объектов деревянного зодчества, в отношении которых решением Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944 установлен особый правовой режим, предусматривающий сохранение его историко-архитектурного облика при проведении ремонта или реконструкции. Согласно приказу Минкультуры России от 04.06.2024 № 1055 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Томск Томской области» здание включено в предмет охраны исторического поселения в качестве исторически ценного градоформирующего объекта, подлежащего сохранению.</p> <p>Здание расселено, в настоящее время не эксплуатируется, находится в аварийном состоянии. Объемно планировочная схема не меняется.</p> |
| 7 | Требования по приспособлению объекта, основные технико-экономические показатели | <p>Приспособление – нежилое</p> <p>Этажность - 2 этажа</p> <p>Общая площадь — 155.4 м<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8 | Требования к составу проектной документации:                                    | <p>Раздел 1. Предварительные работы.</p> <p>Часть 1. Исходно-разрешительная документация.</p> <p>Часть 2. Предварительные исследования.</p> <p>Раздел 2. Комплексные научные исследования.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                             | <p>Часть 1. Историко-архитектурные натурные исследования.</p> <p>Часть 2. Инженерно-технические исследования.</p> <p>Часть 3. Фотофиксация</p> <p>Раздел 3. Рабочая документация.</p> <p>Часть 1. Пояснительная записка</p> <p>Часть 2. Архитектурные решения.</p> <p>Часть 3. Конструктивные решения.</p> <p>Часть 4. Инженерные сети</p> <p>Часть 4.1. Отопление, вентиляция</p> <p>Часть 4.2. Электроснабжение</p> <p>Часть 4.3. Водоснабжение и канализация</p> <p>Часть 4.4. Пожарная сигнализация</p> <p>Часть 5. Проект организации строительства</p> <p>Часть 6. Схема планировочной организации земельного участка.</p> <p>Часть 7. Сметный расчёт.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 9 | Требования к основным техническим решениям в составе проектной документации | <p>1. Конструктивные решения проекта должны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечивать надежность и долговечность эксплуатации здания;</li> <li>- предусматривать максимальное сохранение аутентичных элементов здания в случае их удовлетворительного состояния; объем ремонта и замены конструктивных элементов определяется по результатам обследования, согласованным с департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска и МБУ «Проектно-сметное бюро»;</li> <li>- предусмотреть отделение сруба от грунта с подведением цоколя; проработать вопрос о возможности выполнения мероприятий по подъёму сруба без перебора; окончательное решение принять по результатам детального обследования конструкций после расчистки внутренних стен от штукатурного слоя и раскрытия перекрытий и согласовать его с департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска и МБУ «Проектно-сметное бюро»;</li> <li>- в случае принятия обоснованного и согласованного решения о применении метода перебора, разбор сруба осуществлять сверху вниз, вручную, с максимальным сохранением годных для дальнейшего использования брёвен; сборку сруба осуществлять в точном соответствии с конструктивными решениями (в том числе типом межвенцового паза, типом угловых соединений), применёнными при строительстве здания, докомпоновку осуществлять из брёвен аналогичного диаметра;</li> <li>- 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.</li> </ul> |

Необходимость инструментального обследования конструкций здания определяется по результатам предварительного обследования по согласованию с департаментом управления муниципальной собственностью и МБУ «Проектно-сметное бюро».

2. При восстановлении здания предусмотреть максимальное сохранение подлинных элементов декоративного оформления (наличники, элементы карниза). Архитектурные решения по восстановлению фасадов и отсутствующих или не подлежащих восстановлению элементов декора выполнить на основании обмеров, аналогов, сохранившихся на самом здании, и фотофиксаций первоначального облика здания. Предусмотреть функционирующие ставни. В случае отсутствия информации о первоначальном облике отдельных утраченных элементов – выполнить в общей стилистике здания с учётом стилистических решений исторической деревянной застройки аналогичного типа конца XIX-начала XX века. Входные двери выполнить филенчатыми. На финишной стадии ремонта фасадов предусмотреть заглубление, заделку и покраску крепёжных элементов (гвоздей и саморезов).

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 60 см по уличному фасаду. Отделка цоколя – выполнение внешней версты «историческим» кирпичом без последующего оштукатуривания. Кладку вести с расшивкой швов. Кладку верхней части цоколя выполнить с напуском кирпичей в 2-3 ряда. Окрытие цоколя выполнить из кровельной стали с полимерным покрытием с фальцевым соединением листов. Предусмотреть устройство вертикальной и горизонтальной гидроизоляции, отмостки.

5. При ремонте крыши предусмотреть сохранении первоначальной конструктивной системы, конфигурации высоты, угла наклона. Покрытие кровли из оцинкованной кровельной стали с полимерным покрытием с фальцевым соединением. Восстановление водосточных труб в стилистике, характерной для исторической застройки начала XX века (допускается устройство бутафорских труб с использованием облицовочного материала «под кирпич»).

При проектировании кровли предусмотреть устройство страховочной системы безопасности с учётом требований пункта 4.8 СП17.13330.201 (Кровли). Устройство металлического ограждения недопустимо.

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>6. При ремонте внешних капитальных стен использовать строганное или окоренное бревно (исключается использование бруса и оцилиндрованных бревен). Межвенцовый паз для новых брёвен – «лунный» (полукруглый), треугольный паз недопустим. При ремонте участков брёвен сруба, диаметр новых брёвен должен быть аналогичен диаметру стыкуемого подлинного бревна с учётом усадки. При замене венцов: диаметр брёвен подбирать с учётом диаметра бревен существующего сруба; предусмотреть сортировку брёвен по диаметру; сбеги бревна не более 1 см на 1 метр длины бревна. Предусмотреть косметическую обработку свежих брёвен (шлифовка и выравнивание сучковых поверхностей). Колеровка брёвен – в соответствии с паспортом фасадов (красочный состав и цвет краски определить в результате натурных исследований). Фасады окрасить в соответствии с утвержденным паспортом фасада. До направления паспорта фасада на утверждение колористические решения согласовать с комитетом по сохранению исторического наследия г. Томска департамента управления муниципальной собственностью администрации Города Томска.</p> <p>7. При восстановлении оконных заполнений с колодами в несущих стенах предусмотреть сохранение их первоначального облика (сохранение выступа колоды и внешней оконной рамы за плоскость стены, сохранение исторической расстекловки внешних оконных рам с обязательным воспроизведением толщины импостов и сохранением первоначальной площади остекления, устройство нащельников и капельников). Предусмотреть максимальное сохранение исторических оконных колод, при замене колод или её элементов, выполнить по аналогам с существующими. Использование пластиковых окон недопустимо.</p> <p>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.</p> <p>9. Предусмотреть выполнение благоустройства территории, озеленения и водоотведения, устройство забора и усадебных ворот, размещение малых архитектурных форм и надворных построек (при необходимости и возможности) в рамках общих решений по благоустройству территории усадьбы, с учётом туристического потенциала территории. Чертежи включить в основной комплект чертежей раздела АР.</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                            | <p>10. Предусмотреть устройство подсветки уличных фасадов здания.</p> <p>11. В составе проектной документации, помимо основных чертежей, обязательно должны быть представлены следующие чертежи:</p> <p>а) Фрагмент фасада: щипец, карниз, фриз в фронтальной и горизонтальной (вид на карниз снизу с прорисовкой досок подшивки свеса в угловой части) плоскостях, поперечное сечение по щипцу и по карнизному выносу с частью наружной стены, с захватом верхней части окна и наличника, с прорисовкой элементов декора и привязкой всех элементов по вертикали относительно проектной отметки низа балки карнизного выпуска, по горизонтали относительно наружной поверхности бревен сруба;</p> <p>б) Фрагмент фасада: окно с наличником и колодой с фрагментом стены; элементы наличников, размеры оконного переплета, местоположения оконных рам, подоконной доски;</p> <p>в) Разрез по стене, включающий в себя: окно с наличником и оконной колодой, и наружной бревенчатой стены, с привязкой всех элементов – отступа колоды от наружной поверхности брёвен, толщины элементов наличников;</p> <p>г) Проработанные чертежи усадебных ворот и ограждения с привязкой всех элементов относительно проектной отметки низа балки карнизного выпуска здания.</p> <p>12. В составе проектной документации должен быть представлен план мероприятий по сохранению декоративных элементов (включая демонтаж, хранение, реставрацию, замену или воссоздание утраченных элементов)</p> |
| 10 | Требования к проектно-сметной документации | <p>При выполнении проектно–сметной документации следует руководствоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</li> <li>- постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;</li> <li>– 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»;</li> <li>- положением об особом правовом режиме в отношении объектов деревянного зодчества, находящихся в собственности муниципального образования «Город</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                     | <p>Томск» (утв. решением Думы Города Томска от 04.02.2014 № 944);</p> <p>- приказом Минкультуры России от 04.06.2024 № 1055 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Томск Томской области» здание включено в предмет охраны исторического поселения в качестве исторически ценного градоформирующего объекта, подлежащего сохранению.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 11 | Согласование документации                                                           | <p>Результаты обследования, обмерные чертежи и проектную документацию необходимо согласовать с департаментом управления муниципальной собственностью 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».</p> <p>Паспорт фасадов согласовать с департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска в установленном порядке.</p> <p>Согласованную документацию передать в департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска в 2 (двух) 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.</p> |
| 12 | Исходная разрешительная документация, представляемая Администрацией Города Томска и | <p>Предоставляется по мере необходимости:</p> <p>Копия технического паспорта.</p> <p>Ранее выполненные исследования объекта (при наличии).</p> <p>Фотофиксации.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13 | Исходная разрешительная документация, представляемая Заказчиком и                   | <p>Технические условия на подключение к наружным сетям</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 14 | Дополнительные требования и условия                                                 | <p>При заключении договора на разработку проектной документации арендатор по согласованию с департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска может устанавливать дополнительные требования к проектной документации при условии, что они не будут противоречить требованиям настоящего технического задания.</p> <p>При проведении ремонтно-реставрационных работ обязательным является ведение авторского надзора организацией, разработавшей проектную документацию, и технического надзора. Технический надзор осуществляется</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>заказчиком или его уполномоченным представителем. Порядок заключения договора на осуществление технического надзора определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.</p> <p>Внесение изменений в технические решения проектно-сметной документации при производстве работ разрешается только после согласования с департаментом управления муниципальной собственностью 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».</p> <p>В связи с расположением здания на территории выявленного объекта культурного наследия, проектная документация подлежит согласованию с Комитетом по охране объектов культурного наследия Томской области. Все земляные работы вести по согласованию с комитетом по охране объектов культурного наследия Администрации Томской области.</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

АРЕНДОДАТЕЛЬ:  
(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП

АРЕНДАТОР:  
(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП

**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   | Инвентарный номер, реестровый номер, кадастровый номер | Площадь, кв. м | Год ввода в эксплуатацию | Адрес                                            | Характеристика, наличие коммуникаций                                                                                                                           |
|-------|----------------|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Нежилое здание | 02002895, 502745, 70:21:0100061: 588                   | 155,4          | 1929                     | Томская область, г. Томск, ул. Лермонтова, д. 45 | 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: Заполнение оконных, дверных проемов частично отсутствует. Герметичность кровли нарушена. Наружные деревянные стены частично подвержены гниению. Законсервировано. Здание отключено от центральных коммуникаций.

Фактическое состояние имущества подтверждается фотоматериалами от 15.01.2026.

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

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
**(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП

**АРЕНДАТОР:**  
**(УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ)**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП