ПРОЕКТ

Договор аренды № АРНИ-_____
недвижимого имущества

Санкт-Петербург,г.Пушкин _____2026 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село», зарегистрированное 28.05.1999 г. решением регистрационной палаты Администрации Санкт-Петербурга № 147736, ОГРН 1027809014958 ИНН 7820012503 КПП 782001001, место нахождения: 196601, г.Санкт-Петербург, г.Пушкин, ул. Садовая, д. 7, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Таратыновой Ольги Владиславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, зарегистрирован _____ ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____ место нахождения: _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в лице _____ (далее - Стороны), руководствуясь частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021г. N 1529 "Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры", приказом Министерства культуры РФ от _____ 2026 г. №_____ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает за плату, во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 105,8 кв.м. (1 этаж, часть части пом. №11, части пом. №12-14, 16-19. 26 помещения №1-Н), расположенные в здании - объекте культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Фермский парк, литера В (РНФИ П12780001558) - (далее – Объект).

Целевое использование Объекта – создание необходимых условий для организации питания посетителей и работников учреждения культуры.

Кадастровый номер здания комплекс «Императорская ферма» «Кафе» 78:42:1812413:2027

Общая площадь здания комплекс «Императорская ферма» «Кафе» 450,3 кв.м.

Здание расположено в границах Объекта «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников», который в 1990 году включен в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО.

Здание находится в исторической части г. Пушкин, на территории Государственного Музея-заповедника «Царское Село», в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Александровский парк».

Регистрационный номер объекта культурного наследия «Флигели боковые одноэтажные (два)» в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ЕГРОКН) - 781520319380996

Существуют следующие ограничения (обременения) права на здание:

- Прочие ограничения (обременения), Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта, регистрация №78-78-06/0012/2006-105 от 01.06.2006г.

Техническое состояние и описание здания и Объекта приводится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в настоящем Договоре и в приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п.1.1 Договора.

1.3. Срок аренды Объекта определяется с _____2026 г. по _____2029 г.

Договор вступает в силу с момента подписания сторонами, для третьих лиц – с момента государственной регистрации.

1.4. Все недостатки Объекта были обнаружены Арендатором во время осмотра состояния Объекта, передаваемого за плату во временное владение и пользование, и при заключении настоящего Договора, при подписании Акта приема-передачи от _____ 2026 г. Арендатору известны, а также перечислены в Приложение №3 к настоящему Договору.

1.5. Перечень предметов охраны Объекта и здания, требования к сохранению объекта культурного наследия, требования к содержанию, использованию, эксплуатации объекта культурного наследия, порядок и условия их выполнения, а также иные обеспечивающие сохранность требования - Приложение №5 к настоящему договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель принимает на себя следующие обязанности:

2.1.1. В пятидневный срок после начала срока аренды, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора предоставить Объект Арендатору по Акту приема-передачи.

2.1.2. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать меры к устранению аварий и их последствий.

2.1.3. Обеспечить нормальное функционирование инженерно-технических коммуникаций на Объекте.

2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта Объекта.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять Объект по Акту приема-передачи и использовать его по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.

2.2.2. По мере необходимости производить текущий ремонт Объекта, содержать его в полной исправности, надлежащем санитарном, техническом, противопожарном состоянии.

Принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания.

2.2.3. Подключение Объекта к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и вентиляции, а также установка дополнительного оборудования в арендуемых помещениях, возможно только после получения письменных согласований с инженерно-эксплуатационными службами Государственного Музея-заповедника «Царское Село».

При необходимости производить какие-либо прокладки, скрытые и открытые проводки и коммуникации, изменение цвета стен, потолков, полов и т.п. Арендатор обязан получить письменное разрешение Арендодателя, МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также Министерства культуры Российской Федерации.

2.2.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем досрочном освобождении Объекта с указанием причин расторжения Договора.

Объект должен быть сдан по Акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.6. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении, передать Арендодателю все произведенные с его согласия неотделимые улучшения (стоимость произведённых улучшений не подлежит возмещению Арендатору).

Подписать Акт приёма-передачи Объекта в течение 10 дней со дня окончания срока аренды и освободить Объект.

2.2.7. Обеспечить выполнение норм и правил пожарной безопасности, а также отраслевых норм и правил, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и в арендуемом помещении, и нести ответственность за их нарушение.

В течение 7 (семи) календарных дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязан направить Арендодателю письменную информацию о сотрудниках, ответственных за пожарную безопасность на Объекте, а также о сотрудниках, ответственных за постановку и снятие Объекта на централизованную охранную сигнализацию, (Ф.И.О., должность сотрудника, контактные телефоны), а также предоставить копии документов, подтверждающих полномочия ответственных сотрудников.

Арендатор обязан иметь на Объекте следующие документы:

- журнал учета огнетушителей;
- приказ Арендатора о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность на Объекте;
- копии документов (удостоверений), подтверждающих информацию о прохождении ответственными лицами пожарно-технического минимума;
- инструкцию по соблюдению правил пожарной безопасности на Объекте;
- список сотрудников Арендатора, прошедших инструктаж по соблюдению правил пожарной безопасности на Объекте (с подписью сотрудников).

Соблюдать требования пожарной безопасности на Объекте.

Обеспечить беспрепятственный доступ на Объект представителям Федеральной противопожарной службы, органов государственного пожарного надзора для осуществления полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Выполнять в установленный срок письменные и устные предложения, предписания Федеральной противопожарной службы, органов государственного пожарного надзора, а также Арендодателя по вопросам обеспечения выполнения норм и правил пожарной безопасности.

Письменно уведомлять о принятых мерах по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта.

По требованию Федеральной противопожарной службы, органов государственного пожарного надзора, а также Арендодателя незамедлительно предоставлять документы, необходимые для обеспечения требований пожарной безопасности согласно законодательству Российской Федерации.

2.2.8. Своевременно и полностью вносить арендную плату и иные платежи в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.9. Заключить с Арендодателем договор о возмещении коммунальных расходов и оплате эксплуатационных услуг не позднее 10 дней с момента подписания настоящего Договора.

Своевременно производить оплату по заключенному договору о возмещении коммунальных расходов и оплате эксплуатационных услуг.

2.2.10. В любое время обеспечивать свободный доступ на Объект уполномоченным сотрудникам инженерно-эксплуатационной службы Государственного Музея-заповедника «Царское Село» для осуществления технического обслуживания оборудования, приборов учета и контроля, коммуникаций, устранения аварий, неполадок, проверки состояния Объекта.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Арендодателя, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является, или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.).

2.2.13. Освободить Объект в течение 60 дней с момента направления Арендодателем уведомления об освобождении помещений в связи с принятием решения о реконструкции (реставрации) здания и/или постановке здания на капитальный ремонт, а также с принятием Арендодателем в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения Объектом.

2.2.14. Обеспечить экологически чистое производство: выбросы в окружающую среду должны быть минимальны и безопасны. Соблюдать оптимальный санитарно-гигиенический режим и микроклимат (температуру, влажность, скорость движения воздуха, и т.п.), установить оборудование, предотвращающее распространение запахов и загрязнения воздуха, возникающих при приготовлении пищи.

Для уменьшения нагрузки на систему очистки сточных вод дополнительно установить оборудование (измельчители и жироуловители), предотвращающее попадание в общую канализационную сеть инородных тел и жиров.

2.2.15. Письменно согласовывать с администрацией Государственного Музея-заповедника «Царское Село» график работы.

2.2.16. Арендатор обязан соблюдать установленные на территории Государственного Музея-заповедника «Царское Село» правила посещения (прохода и проезда) и пропускной режим, в т.ч. для автотранспорта.

Размещение автотранспорта сотрудников и посетителей предприятия общественного питания допускается только на специально оборудованных площадках (стоянках).

2.2.17. Арендатор обязан выполнять в установленные сроки предписания (указания) Арендодателя, органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органов, уполномоченных осуществлять контроль за использованием памятников истории и культуры и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую, пожарную и санитарную обстановку вне Объекта.

2.2.18. В месячный срок со дня заключения настоящего Договора застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия настоящего Договора (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Объекта, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора в соответствие с разделом 9. настоящего Договора.

Представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

2.2.19. Выполнять требования к содержанию, сохранению, использованию, эксплуатации Объекта, условия доступа к зданию, иные обеспечивающие сохранность требования, содержащиеся в Приложении №5 к настоящему Договору, а также в охранном обязательстве объекта культурного наследия, которое утверждено распоряжением КГИОП от 05.12.2018 г. №07-19-561/18.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Арендодателя, Министерства культуры Российской Федерации, МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, органам государственного контроля и надзора для осуществления своих полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, проведения проверок по соблюдению Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.20. Не позднее 10 дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязан письменно согласовать со службой по содержанию парков Государственного Музея-заповедника «Царское Село» места сбора бытового мусора, периодичность его вывоза, вопросы его утилизации.

При необходимости Арендатор обязан самостоятельно заключить с подрядной организацией договор на вывоз твердых бытовых отходов.

2.2.21. При необходимости размещения наружной рекламы на фасаде здания, Объекте аренды и/или прилегающей к зданию территории необходимо получить в установленном порядке разрешение Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Правительства Санкт-Петербурга на установку объекта для размещения информации в Санкт-Петербурге, предварительно согласовав с Арендодателем, в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002г. N73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

2.2.22. На всей территории Государственного Музея-заповедника «Царское Село» установлен особый режим посещения.

Арендатор несет ответственность за нахождение посетителей предприятия общественного питания на территории комплекса «Императорская ферма» после закрытия и возмещает ущерб, причиненный Музею-заповеднику действиями посетителей.

В случае самостоятельного проведения Арендатором мероприятия вне арендуемых помещений, в том числе на территории, прилегающей к Объекту, необходимо получить у Арендодателя соответствующее письменное разрешение не позже чем за 3 рабочих дня до даты проведения мероприятия.

2.2.23. Не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора, согласовать начало своей деятельности в органах Государственного пожарного надзора и Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Копии согласований Арендатор должен предоставить Арендодателю в течение 10 дней с момента их получения.

2.2.24. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, руководителя организации, а также в случае реорганизации, Арендатор обязан в двухнедельный срок после произошедших изменений, письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.25. В целях немедленного реагирования при возникновении чрезвычайной ситуации на Объекте рабочие комплекты ключей от всех арендуемых помещений (один запасной комплект ключей) размещаются на посту ОФО (отдел физической охраны) службы безопасности Арендодателя.

Арендатор должен опечатать запасной комплект ключей своей подписью и печатью.

Замена замков в арендуемых помещениях в случае их поломки, производится за счет Арендатора по согласованию и в присутствии ответственного представителя службы безопасности Арендодателя.

Изготовление Арендатором дубликатов ключей запрещено.

3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. По данным Отчета № 259/2025-Н от 13.01.2026 г. рыночная арендная плата за Объект в месяц составляет 64300 (шестьдесят четыре тысячи триста) рублей без учета налога на добавленную стоимость (далее - НДС) и без учета коммунальных и эксплуатационных услуг.

Арендная плата с учетом НДС за весь Объект в месяц составляет 78446 (семьдесят восемь тысяч четыреста сорок шесть) рублей, в том числе сумма НДС 22% 14146 (чеиырнадцать тысяч сто сорок шесть) рублей.

3.2. Арендную плату, включая НДС, Арендатор перечисляет одним платежным поручением на счет Арендодателя ежемесячно в срок до 10-го числа текущего месяца, Счет указан в разделе «Юридические адреса и подписи Сторон» настоящего Договора.

3.3. Изменение размера арендной платы, указанной в пункте 3.1. раздела 3 Договора, за Объект в сторону понижения в течение всего срока действия Договора невозможно.

3.4. Арендодатель проводит ежегодную индексацию арендной платы путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор, но не чаще чем один раз в год.

Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление за тридцать дней до введения нового размера арендной платы либо изменения ставки арендной платы по настоящему Договору.

Заключение дополнительного соглашения в данном случае не производится.

3.5. Обязательства по оплате арендной платы, а также платежей, предусмотренных Договором о возмещении коммунальных расходов и оплате эксплуатационных услуг, возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

4. Досрочное расторжение Договора

4.1. Договор может быть расторгнут досрочно исключительно в следующих случаях:

4.1.1. По взаимному соглашению сторон.

4.1.2. В случае нарушения одной из сторон обязательств по настоящему Договору.

4.2. По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут по решению суда в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора в случае несоблюдения Арендатором установленных законодательством Российской Федерации требований к безопасной эксплуатации федерального недвижимого имущества, а также в следующих случаях:

4.3.1. При наличии нарушения требований пожарной безопасности и санитарных правил, зафиксированных соответствующим уполномоченным органом.

4.3.2. В случае осуществления Арендатором каких-либо перепланировок и переоборудования капитального характера в помещениях Объекта, а также в случае выполнения без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций, изменения цвета, материала стен, потолков, полов, окон.

4.3.3. Не выполнения в установленный срок предписаний (предложений, указаний) Федеральной противопожарной службы, органов государственного пожарного надзора, Арендодателя, Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта.

4.3.4. Не обеспечения равного доступа к услугам, оказываемым с использованием Объекта, а также не обеспечения беспрепятственного доступа представителям органов государственного контроля и надзора для осуществления своих полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.3.5. Принятия в установленном порядке решения о реконструкции/реставрации здания;

4.3.6. Принятия в установленном порядке решения о постановке здания на капитальный ремонт;

4.3.7. Нецелевого использования помещений;

4.3.8. Нарушения Арендатором пп. 2.2.3., 2.2.7. - 2.2.9., 2.2.12., 2.2.18.-2.2.19., 2.2.21, 2.2.23, 8.2., 8.10. настоящего Договора;

4.3.9. Принятие Арендодателем в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения Объектом.

4.4. В случаях, указанных в пп. 4.3.1.- 4.3.4., 4.3.7., 4.3.8. Арендодателем направляется уведомление об устранении нарушений.

Если нарушения не будут устранены, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора.

4.5. В случаях, предусмотренных пп. 4.3.5, 4.3.6., 4.3.9. Договора, Арендодатель направляет Арендатору уведомление об освобождении Объекта в шестидесятидневный срок. По истечении указанного срока Договор считается расторгнутым. Срок исчисляется с момента отправления уведомления.

4.6. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

5. Ответственность сторон

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Ни одна из сторон настоящего Договора не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в т.ч. принятие решений компетентными органами.

В этом случае стороны примут взаимоприемлемое решение по дальнейшему порядку выполнения настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. Если Объект, переданный в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений и здания, Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату за период с момента обнаружения факта непригодности арендуемого помещения до истечения установленного срока действия настоящего Договора, а также иные убытки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Если состояние возвращаемого Объекта по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае если вследствие нарушений Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодателю либо третьим лицам будет причинен ущерб, включая вред здоровью сотрудникам Арендодателя либо иным гражданам, Арендатор обязан возместить причиненный им ущерб в соответствии с действующим законодательством.

5.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5% от месячной арендной платы по Договору.

5.7. Оплата штрафных санкций производится Арендатором в 10-дневный срок с даты выставления счета Арендодателем.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора или дополнений, протоколов к нему, будут разрешаться сторонами путем переговоров.

6.2. В случае невозможности урегулирования возникающих споров и разногласий дружеским путем, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7. Прочие условия

7.1. Все приложения, дополнения, изменения и все виды протоколов к настоящему Договору будут являться его неотъемлемой частью и иметь юридическую силу, если они будут выполнены в письменной форме и подписаны полномочными представителями сторон.

7.2. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

7.3. Вносимые дополнения и изменения к настоящему Договору рассматриваются сторонами в двухнедельный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

8. Особые условия

8.1. Деятельность Арендатора, проводимая в соответствии с п.1.1. настоящего Договора, не должна препятствовать деятельности Арендодателя.

8.2. Арендатор не вправе сдавать Объект, указанный в п. 1.1. настоящего Договора в субаренду.

8.3. Изменение существенных условий Договора, в т.ч. условий, перечисленных в п. 2.2.14., п. 2.2.16., п. 2.2. 21. - 2.2.23., п. 2.2.25., п. 8.10. – 8.11., п. 8.14. в период действия **настоящего Договора не допускается.**

8.4. Заключение настоящего Договора не влечет за собой предоставления Арендодателем юридического адреса Арендатору.

8.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. В случае принятия Органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Закона № 73-ФЗ) в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия решения об изменении требований к содержанию, использованию, эксплуатации, обеспечению доступа к Объекту и (или) установлении дополнительных требований, в том числе путем: внесения изменений в Охранное обязательство, выдачи нового Охранного обязательства, выдачи акта технического состояния Объекта культурного наследия, выдачи паспорта Объекта культурного наследия, приятия отдельного решения, либо вынесения предписания, Арендодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в Договор в части дополнительных (измененных) требований к содержанию, использованию, эксплуатации, к обеспечению доступа к Объекту путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

Указанные в настоящем пункте изменения считаются внесенными по истечение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Арендатору уведомления.

Возможность внесения указанных изменений в Договор сроком не ограничивается.

8.7. При возврате Объекта до дня подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, Арендатор должен:

8.7.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

8.7.2. Освободить Объект и подготовить его к передаче Арендодателю.

8.8. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, необходимо наличие письменного согласования МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также Министерства культуры Российской Федерации о продлении договорных отношений с Арендатором на новый срок руководствуясь частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

8.9. В соответствии со ст. 47. Федерального закона от 25.06.2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия Арендатор обязан:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен.

В случае утраты объекта культурного наследия федерального значения по вине Арендатора его воссоздание (реставрация) выполняется за счет средств Арендатора.

Воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств федерального бюджета принимается Правительством Российской Федерации по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия, основанному на заключении историко-культурной экспертизы и согласованному с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, определенным законом данного субъекта Российской Федерации, с учетом общественного мнения.

Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации принимается в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации.

8.10. Арендатор обязан в любое время обеспечивать свободный проход уполномоченным сотрудникам инженерно-эксплуатационной службы Государственного Музея-заповедника «Царское Село» в помещение тамбура (часть помещения №12 помещения №1-Н площадью 5,9 кв.м.) и беспрепятственный доступу к счетчикам электрической энергии, которые в нем расположены.

Размещать какое-либо свое имущество (инвентарь, мебель, посуду, упаковку и т.п.) в указанном помещении запрещено.

8.11. Арендатору запрещено размещать в помещении коридора (часть помещения №15 помещения №1-Н площадь 23,8 кв.м.) какое-либо свое имущество (инвентарь, мебель, посуду, упаковку и т.п.), поскольку указанное помещение в аренду не передано.

8.12. При предоставлении Арендатором услуг общественного питания в Меню должны быть представлены на постоянной основе:

- не менее 2 (двух) горячих блюд должны содержать в рецептуре фермерские продукты;
- Детское меню, содержащее не менее 3 (трех) блюд каждого вида: холодные закуски (салаты), гарниры, горячие блюда и десерты;
- блюда, предлагаемые при проведении Детских праздников на территории комплекса «Императорская ферма» (кейтеринг).

По предварительной заявке профильных отделов Государственного Музея-заповедника «Царское Село» Арендатор организовывает кофе-брейки, фуршеты, выездные мероприятия на территории Музея.

Также Арендатору рекомендовано разработать и внедрить Интерактивную программу для семей с детьми, не реже десяти раз в год проводить тематические дегустации фермерских продуктов (гастрономический театр).

Самостоятельное проведение мероприятий вне Объекта, в том числе на территории, прилегающей к зданию, без письменного согласования с Арендодателем запрещено.

Арендатору необходимо получить соответствующее согласие от Арендодателя не позже, чем за 3 (три) рабочих дня до даты проведения такого мероприятия.

8.13. До начала любых работ по оформлению интерьеров Объекта Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем виды работ, их объем, материалы, цвет и т.п.

Оснащение Объекта специализированным оборудованием, инвентарем, мебелью Арендатор выполняет самостоятельно, с учетом планировки помещений и рекомендаций Арендодателя.

Соблюдение Арендатором требований пункта 2.2.3. настоящего Договора обязательно.

8.14. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязан предоставить в инженерно-эксплуатационную службу Государственного Музея-заповедника «Царское Село» (главному энергетику) копии паспортов на оборудование, необходимое для организации работы общественного питания и подать заявку на выдачу технических условий по присоединению электрооборудования.

8.15. З**апрещено использование Арендатором, посетителями и гостями предприятия общественного питания пиротехнических изделий, фейерверков, открытого огня (факелы, свечи, канделября и др.), дуговых прожекторов и других видов огневых эффектов и взрывоопасных изделий на Объекте, на территории, прилегающей к зданию, а также на всей территории Государственного Музея-заповедника «Царское Село».**

Запрещено курить на всей территории Государственного Музея-заповедника «Царское Село», за исключением мест, специально отведенных и оборудованных мест.

8.16. Арендатору запрещено самовольно проводить какие-либо работы по перепланировке и/или переоборудованию капитального характера в помещениях Объекта, в т.ч. выполнять проемы, ниши, возводить/сносить перегородок, заменять окна, двери и т.п.

9. Страхование Объекта и гражданской ответственности

9.1. В течение 30 календарных дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязан заключить следующие договоры страхования Объекта аренды и своей гражданской ответственности на следующих условиях:

9.1.1. Страхование Объекта от гибели или повреждения.

Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом, указанным в договоре страхования.

Договор страхования Объекта заключается в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договором страхования должны покрываться следующие риски:

- пожара, удара молнии;
- взрыва;
- повреждения водой;
- стихийных бедствий;
- противоправных действий третьих лиц;
- падения на застрахованное имущество пилотируемых летающих объектов или их обломков;
- наезда наземных транспортных средств на застрахованный Объект;
- падения на застрахованное имущество деревьев, столбов, мачт освещения и других предметов.

9.1.2. Страхование гражданской ответственности при эксплуатации Объекта по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и ущерба имуществу третьих лиц.

Договор страхования заключается в пользу:

- физических лиц, жизни и здоровью которых причинен вред, а также лиц, имеющих право на возмещение вреда в связи со смертью потерпевшего;

- лиц, имуществу которых причинен вред (включая Арендодателя).

Объектом страхования являются имущественные интересы лиц, о страховании ответственности которых заключен договор (Страхователь и/или иное лицо, риск ответственности которого застрахован, далее – «Застрахованное лицо»), связанные с обязанностью последних в порядке, установленном гражданским законодательством, возместить вред, причиненный третьим лицам (включая Арендодателя), при эксплуатации Объекта.

9.2. Договоры страхования составляются в 3 (трех) экземплярах - для страховщика, Арендатора и Арендодателя. Арендатор предоставляет Арендодателю его экземпляры (оригиналы) договора (договоров) страхования, а также копии документов, подтверждающих уплату страховой премии по ним не позднее 10 календарных дней с даты их заключения.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор действует по _____2029 г. включительно, а в части принятых Сторонами, но не исполненных обязательств – до полного исполнения таких обязательств.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Арендатора.

10.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

10.4. Копию настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а также все связанные с ним документы (дополнительные соглашения, соглашения о расторжении и другие документы) Арендодатель направляет в МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в Министерство культуры Российской Федерации.

11. Приложения к Договору

1. Акт приема-передачи Объекта от_____2026 г. - Приложение № 1

2. Выписка из ЕГРН на здание Комплекс «Императорская ферма» «Кафе» - Приложение № 2

3. Техническое состояние и описание Объекта аренды и здания Комплекс «Императорская ферма» «Кафе» – Приложение № 3

4. Охранное обязательство, утвержденное распоряжением КГИОП от 05.12.2018 г. №07-19-561/18 - Приложение № 4

5. Предметы охраны, требования к сохранению, требования к содержанию, использованию, эксплуатации Объекта культурного наследия, порядок и условия их выполнения, а также иные обеспечивающие сохранность Объекта культурного наследия требования - Приложение № 5

6. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от ____2026 г. № ___ – Приложение № 6

Юридические адреса и подписи Сторон:

Арендатор

Арендодатель

Федеральное государственное бюджетное

_____

М.П.

учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село»
196601, СПб, город Пушкин, ул. Садовая, дом 7
e-mail: museum@tzar.ru
контактные телефоны: (812) 466-66-69
(812) 465-21-96 (факс) (812) 466-66-70 (бухгалтерия)
ИНН 7820012503 КПП 782001001
УФК по г. Санкт – Петербургу (Государственный Музей – заповедник «Царское Село»)
Л/С 20726Х30580
На казначейском счете 03214643000000017200
В УФК по г. Санкт-Петербургу ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург
СЧЕТ банка 40102810945370000005
БИК 014030106 ОКАТО 40294000000
ОКОГУ 1321000 ОКОПФ 75103
ОКТМО 40397000000 ОКПО 02182324
ОКФС 12 ОКВЭД 91.02; 91.03
ОГРН 1027809014958
В л/с 20726Х30580 – буква Х «ЛАТИНСКАЯ»
Код дохода 00000000000000000120 - для перечисления арендной платы

Директор

_____ О.В. Таратынова

М.П.

Приложение № 1 к договору аренды № АРНИ-_____ от ___2026 г.

АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ

Санкт-Петербург, г. Пушкин _____ 2026 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Таратыновой Ольги Владиславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____**,** именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно заключенному договору аренды №АРНИ-_____ от ____2026 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 105,8 кв.м. (1 этаж, часть части пом. №11, части пом. №12-14, 16-19. 26 помещения №1-Н), расположенные в здании - объекте культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Фермский парк, литера В (далее – Объект) для использования в целях, указанных в п. 1.1. вышеназванного Договора.

Объект передан Арендатору в удовлетворительном состоянии.

Состояние Объекта, наличие инженерных коммуникаций, и оборудования при подписании настоящего Акта приема-передачи Арендатору известно.

Балансовая стоимость Объекта 22 219 409 (двадцать два миллиона двести девятнадцать тысяч четыреста девять) рублей 70 коп.
Инвентарный номер здания комплекс «Императорская ферма» «Кафе» - 100057

Подписи сторон

Арендатор

_____

М.П.

Арендодатель

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село»

Директор _____ О.В. Таратынова

М.П.

Приложение №3 к договору аренды № АРНИ-____ от _____2026 г.

Техническое состояние и описание
Объекта и здания Комплекс «Императорская ферма» «Кафе»

Объект: нежилые помещения общей площадью 105,8 кв.м. (1 этаж, часть части пом. №11, части пом. №12-14, 16-19. 26 помещения №1-Н),, расположенные в здании - объекте культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Фермский парк, литера В
Собственник - Российская Федерация
Балансодержатель (Арендодатель) - Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село»
Арендатор – _____

Кадастровый номер здания Комплекс «Императорская ферма» «Кафе» 78:42:1812413:2027
Общая площадь здания – 450,3 кв.м.
Год постройки здания 1818 г.
Год реконструкции/капитального ремонта здания - 2022г.
Число этажей здания - 1
Группа капитальности здания - Ш
Фундамент – бутовый ленточный
Стены и их наружная отделка – кирпичные, штукатурка, окраска
Перегородки – кирпичные, стеклянные
Перекрытия: чердачные – деревянные отепленные
Крыша – оцинкованное железо по деревянным стропилам
Полы – плитка, дощатые окрашенные
Оконные проемы – двойные створные и глухие
Дверные проемы – деревянные, остекленные, металлические, противопожарные
Вид внутренней отделки помещений - простая штукатурка, окраска, облицовка стен керамической плиткой

Состояние коммуникаций в здании
на дату передачи Объекта аренды во временное пользование

Здание и Объект аренды оснащены:
Оранной сигнализацией (ОС)
Атоматической пожарной согнализацией (АПС)
Систамой оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией (СОУЭ)
Автоматикой пожарной защиты (АППЗ)

Стоимость услуги по обслуживанию охранных и противопожарных систем инженерных систем ОС, АПС, СОУЭ, АППЗ и порядок оплаты будет указана в договоре о возмещении коммунальных расходов и оплате эксплуатационных услуг, который Арендатор обязан заключить в соответствии с требованием пункта 2.2.9. Договора аренды**.**

Система электроснабжения.

Электромонтажные работы в здании выполнены в 2022 году в соответствии с Проектной документацией 2019 года «Литера В. Досуговый центр и кафе на 40 посадочных мест (Правый флигель для мериносов»).

Проектная документация Раздал 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий,

содержание технологических решений Подраздел 1. Система электроснабжени. Часть 1. Система электроснабжения. Силовое электрооборудование. Электрическоре освещение том 5.1.1- 03 (шифр 31807081495-ИОС1.1-03).

Выделенная максимальная мощность для электроснабжения электроустановки всех помещений в здании комплекс «Императорская ферма» «Кафе» - 67,711 кВт. Из них на помещения кафе – 50кВт.

Электроснабжение осуществляется по П категории надежности (2 ввода).

Узлы учета потребления электрической энергии находится в помещениях:

- тамбур (помещение №12 части №1-Н площадью 5,9 кв.м, которое передано в аренду);
- коридор (помещение №15 части №1-Н площадь 23,8 кв.м.).

С учетом разделения выделенная максимальная мощность Объекта (помещений площадью 160,1 кв.м., передаваемых в аренду) будет составлять – 50кВт.

На дату передачи Объекта в аренду расчеты за потребленную электроэнергию производятся по данным одного счетчика электрической энергии.

Особые условия: Арендатор обязан обеспечить Арендодателю свободный доступ к приборам учета и контроля и к вводному распределительному устройству ВРУ, которые расположены в помещениях:

- тамбур - часть помещения №12 помещения №1-Н площадью 5,9 кв.м,, которое передано в аренду);
- коридор - часть помещение №15 помещения №1-Н площадь 23,8 кв.м**.** Помещение в аренду не передано.

Система водоснабжения и водоотведения.

Водоснабжение в здании выполнено в 2022 году с соответствии с Проектной документацией 2019 года «Литера В. Досуговый центр и кафе на 40 посадочных мест (Правый флигель для мериносов»).

Проектная документация Раздал 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений Подраздел 2. Система водоснабжения

Часть 1. Система водоснабжения. Внутренние инженерные сети 176/10-ОК-ИОС2.1-03 том 5.2.1-03.

Расход холодной воды в сутки наибольшего водопотребления во всех помещениях здания – 24,218 м3/сутки.

На дату передачи Объекта в аренду расчет за холодное водопотребление производится по одному узлу учета (счетчику), который учитывает всех потребителей холодной воды во всех помещениях здания.

Расход горячей воды в сутки наибольшего водопотребления во всех помещениях здания – 9,574 м3/сутки.

На дату передачи Объекта в аренду расчет за горячее водопотребление производится по среднему значению, который учитывает всех потребителей холодной воды во всех помещениях здания.

Узел учета потребления горячей воды в здании проектом 2022 года не предусмотрен.

Расход в сутки наибольшего водоотведения всех помещений в здании – 33,792 м3/сутки.

На дату передачи Объекта в аренду расчет за водоотведение производится по среднему значению, которое учитывает всех потребителей в здании.

Узел учета водоотведения Проектной документацией 2022 года не предусмотрен.

Система теплоснабжения (отопление).

Работы по обустройству отпления в здании выполнены в 2022 году в соответствии с Проектной документацией 2019 года «Литера В. Досуговый центр и кафе на 40 посадочных мест (Правый флигель для мериносов»).

Проектная документация Раздал 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуза, тепловые сети Часть 1. Отопление. Внутренние инженерные сети 176/10-ОК-ИОС4.1-03 Том 5.4.1.- 03.

Максимальная мощность ИТП для всех помещений в здании комплекс «Императорская ферма» «Кафе» - 0,253869 Гкал/час.

Из них:

на отопление – 0028219 Гкал/час

на вентиляцию – 0,116 Гкал/час.

На дату передачи Объекта в аренду расчет за теплоснабжение производится по среднему значению, с учетом потребителей всего здания.

Узел учета потребления проектом 2022 года не был. предусмотрен.

Система вентиляции.

Работы по устройству вентиляции выполнены в 2022 году в соответствии с Проектной документацией 2019 года «Литера В. Досуговый центр и кафе на 40 посадочных мест (Правый флигель для мериносов»).

Раздал 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуза, тепловые сети Часть 1. Отопление. Внутренние инженерные сети 176/10-ОК-ИОС4.1-03 Том 5.4.1.- 03.

В помещениях здания предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

Воздушная тепловая завеса от системы отопления.

В помещениях кафе:

- в горячем цехе - зонт приточно-вытяжной с жироуловителями над поверхностью;
- в моечной - вытяжной зонт над поверхностью.

На дату передачи Арендатору Объекта во временное пользование существует возможность выставлять счета за отопление, водопотребление, водоотведение по факту арендуемой площади, а за потребленную электроэнергию – по мощности присоединенных электроприемников и установленного Арендотором электрооборудования.

Арендатор вправе за свой счет произвести корректировку разделов Проектной документации 2019 года «Литера В. Досуговый центр и кафе на 40 посадочных мест (Правый флигель для мериносов») и **установить дополнительные счетчики учета фактического потребления Арендатором электричества, тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения с учетом 2-х (двух) потребителей - Арендатор и Арендодатель.**

Приложение №5 к договору аренды № АРНИ - _____ от _____2026 г.

Объект: нежилые помещения общей площадью 105,8 кв.м. (1 этаж, часть части пом. №11, части пом. №12-14, 16-19. 26 помещения №1-Н), расположенные в здании - объекте культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Фермский парк, литера В
Собственник - Российская Федерация
Балансодержатель (Арендодатель) - Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село»
Арендатор – _____

Нежилое здание расположено в исторической части г. Пушкина, на территории Государственного Музея-заповедника «Царское Село», в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Александровский парк».

Регистрационный номер объекта культурного наследия «Флигели боковые одноэтажные (два)» в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ЕГРОКН) - 781520319380996

Перечень предметов охраны Объекта культурного наследия:

Объемно-пространственное решение:
- габариты и конфигурация одноэтажного здания с повышенной центральной частью и пристройкой в центральной части западного фасада западного флигеля;
- конфигурация и габариты вальмовых крыш (со слуховыми окнами крыши западного флигеля);
- дымовые трубы (пять западный флигель, семь – восточный флигель)

Конструктивная система здания:
- исторические наружные и внутренние капитальные стены (материал – кирпич);
- отметки перекрытий;
- крыльца (материал – известняк)

Объемно-планировочное решение:
- в габаритах наружных и внутренних капитальных стен.

Архитектурно - художественное решение фасадов:
- материал и характер отделки фасада – лицевой кирпич, гладкая штукатурка;
- материал и характер отделки цоколя – известняковые плиты;
- местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов;
- исторический рисунок и цвет оконных заполнений;
- гладкие лопатки;
- лопатки типа контрфорсов с завершением в виде пинаклей;
- венчающий профилированный карниз.

В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия федерального значения, Арендатор обязан соблюдать следующие требования:

Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

1. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

2. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия: КГИОП.

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

3. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

4. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

5. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать КГИОП обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

6. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состояния без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

7. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

8. В случае, если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом КГИОП собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технически и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр

(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

9. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по

согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства в помещения и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

10. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к её распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) её возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

11. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

12. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

Подписи сторон

Арендатор

_____

М.П.

Арендодатель

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Царское Село»

Директор _____ О.В. Таратынова

М.П.