

ДОГОВОР № 10958

о передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного за краевым государственным учреждением на праве оперативного управления и расположенного по адресу: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162

г. Хабаровск

"02" апреля 2025г.

Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение "Хабаровский краевой колледж искусств", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Козловой Наталии Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

индивидуальный предприниматель Пак Надежда Сергеевна, действующий на основании свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП № 312272225800027, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны",

с согласия министерства имущества Хабаровского края, именуемого в дальнейшем "Собственник", в лице министра имущества Хабаровского края Матвеева Никиты Сергеевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Хабаровского края от 16.09.2024 № 173-рк, Положения о министерстве, утвержденного постановлением Правительства Хабаровского края от 04.12.2018 № 441-пр, заключили без проведения торгов на основании п. 2 ч. 3.2, п. 3 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", отчета об оценке объекта оценки 27.11.2024 № ОН-24-1337 заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество: часть нежилого помещения № 29, общей площадью 12,0 кв.м, именуемое далее "имущество", расположенное на первом этаже в нежилом здании "Училище искусств" с кадастровым номером 27:23:0030117:110, являющемся краевой государственной собственностью Хабаровского края, по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162, для использования в целях размещения буфета для питания обучающихся и работников Арендодателя.

1.2. Состав передаваемого в аренду имущества определяется в акте приема-передачи (приложение № 1 к Договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, в котором определяется фактическое состояние передаваемого имущества.

1.3. Срок аренды устанавливается с "01" декабря 2024г. Договор заключен на неопределенный срок.

1.4. Передача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Сданное в аренду имущество свободно от прав третьих лиц.

1.6. Помещение, расположенное в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального (краевого) значения «Музыкальное училище», 1938г.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Арендная плата по настоящему Договору за указанное в п. 1.1 имущество определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положением о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся государственной собственности Хабаровского края, утвержденным постановлением Правительства Хабаровского края от 23.11.2015 № 405-пр, а также отчетом об определении рыночно-обоснованной величиной арендной платы от 27.11.2024 № ОН-24-1337 согласно расчёту (Приложение № 2) при подписании настоящего Договора составляет 17 290,71 (семнадцать тысяч двести девяносто) рублей 71 копейка в месяц без учета НДС.

2.2. Оплата аренды производится ежемесячно до 10 числа оплачиваемого месяца.

2.3. Арендная плата по настоящему Договору подлежит перечислению Арендатором платежным поручением на счет, указанный п. 7.2 настоящего Договора.

2.4. За нарушение Арендатором срока внесения арендной платы, установленного Договором, за каждый календарный день просрочки начисляются пени в размере 0,03 % от суммы задолженности. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 2.3 настоящего Договора.

2.5. Оплата за эксплуатационные, коммунальные, административные и хозяйственные услуги не включается в установленный п. 2.1 настоящего Договора размер арендной платы. Оплата за указанные услуги осуществляется Арендатором в соответствии с условиями договора, заключенного в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Договора.

2.6. Размер арендной платы подлежит перерасчету Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в случае централизованного изменения цен, тарифов, рыночной стоимости, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендуемого имущества) и в других случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и настоящим Договором, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы. В этом случае внесение соответствующих изменений в Договор не требуется.

Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора.

Арендатор обязан принять новый размер арендной платы к оплате.

2.7. Перерасчет арендной платы осуществляется с месяца, в котором возникли основания для перерасчета, и является обязательным для оплаты Арендатором.

2.8. Прекращение начисления арендной платы независимо от даты прекращения (расторжения) Договора осуществляется со дня передачи Арендатором имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.

2.9. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений имущества возмещению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.2. На беспрепятственный доступ в арендуемое имущество с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением первоначального состояния имущества в результате осуществления Арендатором эксплуатации и хозяйственной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору имущество, указанное в п. 1.1, по акту приема-передачи.

3.2.2. Не менее чем за месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (части здания или отдельных помещений) на капитальный ремонт или реконструкцию в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о сносе здания по градостроительным причинам (основаниям).

3.2.3. Производить перерасчет арендной платы.

3.2.4. Осуществлять претензионно-исковую работу в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Обращаться к Арендодателю за получением информации об изменении базовой ставки арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего Договора.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

3.4.2. Использовать имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего Договора.

3.4.3. Принять от Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1, по акту приема-передачи.

3.4.4. В пятидневный срок со дня подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендатором договор о порядке и условиях предоставления, оплаты эксплуатационных, коммунальных, административных и хозяйственных услуг.

В случае наличия других правообладателей помещений в здании на основании заключенного соглашения (договора) определить порядок пользования местами общего пользования в здании и несения расходов по содержанию и эксплуатации мест общего пользования на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

За свой счет оплачивать все связанные с указанными договорами расходы.

3.4.5. В срок и в полном объеме вносить арендную плату на условиях, установленных настоящим Договором.

3.4.6. Ежеквартально проводить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате и иным платежам, установленным настоящим Договором.

3.4.7. За свой счет обеспечивать надлежащую эксплуатацию, техническое состояние и сохранность инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети в пределах арендуемых площадей.

3.4.8. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования санитарно-эпидемиологического законодательства в отношении арендуемого имущества, а также иные нормы отраслевого законодательства, действующего в сфере деятельности Арендатора.

3.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и юридическое лицо, предоставляющее эксплуатационно-коммунальные и хозяйственные услуги, о наличии повреждений, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта имущества.

3.4.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и инженерных коммуникаций, перепланировок, переустройства и переоборудования арендуемого имущества без предварительного письменного согласия Арендодателя и Собственника.

В случае обнаружения самовольной перепланировки, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переустройства и переоборудования сетей, искажающих первоначальное состояние арендуемого имущества, таковые должны быть устранены Арендатором за свой счет, а имущество приведено в первоначальное состояние в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Собственника.

3.4.11. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества после предварительного письменного согласования Арендодателя и Собственника, а также принимать долевое участие (пропорционально занимаемой площади) в текущем и капитальном ремонте здания, в том числе его фасада, инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству прилегающей к зданию территории, проводимых Арендодателем.

3.4.12. Проведение Арендатором капитального ремонта (реконструкции) имущества осуществляется с письменного согласия Арендодателя и Собственника с соблюдением норм градостроительного, земельного законодательства, строительных норм и правил, норм противопожарной безопасности.

Стороны заключают к Договору дополнительное соглашение о порядке проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества, сроках выполнения работ, об ответственности сторон.

Для получения письменного согласия Арендатор обязан предоставить Арендодателю и Собственнику проектно-сметную документацию, документы, являющиеся основанием для проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, с указанием сроков проведения данных работ.

После окончания работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества Арендатор обязан изготовить новый технический план на имущество, а также осуществить государственную регистрацию изменений площадей арендуемого имущества в уполномоченном органе по государственной регистрации прав и представить Арендодателю и Собственнику технический план на имущество, выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Расходы по изготовлению технического плана на имущество, по государственной регистрации внесенных изменений в Единый государственный реестр недвижимости возлагаются на Арендатора.

3.4.13. Не передавать свои права по настоящему Договору третьим лицам.

3.4.14. Обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника, представителям контрольно-надзорных органов возможность беспрепятственного доступа в арендуемое имущество.

3.4.15. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно – надзорных органов.

3.4.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении имущества.

3.4.17. При расторжении Договора не позднее чем в пятидневный срок освободить занимаемое имущество и передать его по акту приема-передачи Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа, со всеми произведенными в арендуемом имуществе неотделимыми улучшениями, составляющими принадлежность имущества и неотделимыми без вреда для имущества.

В случае освобождения Арендатором имущества без надлежащего оформления соглашения о расторжении Договора и сдачи имущества по акту приема-передачи Арендодатель в одностороннем порядке оформляет акт приема-передачи имущества.

В случае освобождения Арендатором занимаемого имущества Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Собственника в десятидневный срок со дня освобождения Арендатором имущества и предоставить акт приема-передачи имущества.

3.4.18. Освободить имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (части здания или отдельных помещений) на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

3.4.19. Размещать рекламу только после заключения с Арендодателем, в соответствии с действующим законодательством, договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на имуществе, находящемся в государственной собственности Хабаровского края, который в обязательном порядке подлежит согласованию с Собственником.

В свою очередь, Арендодатель вправе размещать рекламу на имуществе без согласования с Арендатором.

3.4.20. Без согласия Арендодателя и Собственника не сдавать имущество в субаренду, не предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и иным образом не распоряжаться арендованным имуществом.

3.4.21. Нести риск за случайную гибель имущества.

3.4.22. Соблюдать в соответствии с п. И ст. 47.6 Закона № 73-ФЗ охранное обязательство объекта культурного наследия (№ 21 от 29.03.2017) (приложение №4 к Договору), а также требования, установленные п. 1-3 ст. 47.3 Закона № 73-ФЗ.

3.4.23. Соблюдать установленные ст. 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

3.4.24. При возврате арендуемого имущества при расторжении настоящего Договора до подписания акта приема-передачи арендуемого имущества пройти у Арендодателя сверку расчетов по арендной плате и иным платежам по настоящему Договору.

3.4.24. При возврате арендуемого имущества при расторжении настоящего Договора до подписания акта приема-передачи арендуемого имущества пройти у Арендодателя сверку расчетов по арендной плате и иным платежам по настоящему Договору.

3.4.25. Нести имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств с возмещением Арендодателю понесенных убытков (ущерба) в размере рыночной стоимости имущества, рассчитанного в соответствии с действующим законодательством.

3.4.26. Сообщать Арендодателю и Собственнику о претензиях на имущество со стороны третьих лиц.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора он обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

4.2. Если имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора становится непригодным для дальнейшего использования ранее истечения полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемого имущества, Арендатор перечисляет на счет Арендодателя недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности имущества для использования и до момента расторжения Договора.

4.3. Если состояние возвращаемого имущества по окончании срока действия Договора оценивается хуже первоначального состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. За неисполнение Арендатором положений п. 3.4.17 Договора, в случае нарушения установленных сроков по возврату арендуемого имущества он обязан внести арендную плату и плату за эксплуатационно-коммунальные услуги за все время просрочки на счет получателя соответствующего платежа. Арендодатель вправе требовать от Арендатора также возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора. В случае, указанном в п. 3.4.17 Договора, Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5 % от ежемесячного размера арендной платы за каждый календарный день просрочки.

4.5. В случае наступления событий, повлекших ухудшение состояния имущества или невозможность использования, передаваемого по настоящему Договору имущества, Арендатор оплачивает Арендодателю всю сумму причиненных убытков.

4.6. В случае нецелевого использования арендуемого имущества или передачи его Арендатором в субаренду или на иных условиях в пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя и Собственника Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за каждый факт нарушения обязательств. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права на расторжение Договора в установленном законом или Договором порядке.

4.7. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения своих договорных обязательств или устранения нарушений условий по Договору, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков.

4.8. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

4.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны

Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передачи имущества в аренду.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор аренды расторгается в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с п. 1, 2 ст. 450.1 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

5.1.1. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более чем на тридцать дней или допустил более двух раз подряд в течение года просрочку оплаты арендной платы независимо от величины просрочки.

5.1.2. При использовании имущества (в целом или его части) не в соответствии с целевым назначением, определенным в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.3. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий или при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 3.4.4, 3.4.8, 3.4.9, 3.4.10, 3.4.12, 3.4.13, 3.4.19, 3.4.20, 3.4.22, 3.4.23 настоящего Договора.

5.1.4. Если Арендатор не производит текущего ремонта помещения.

5.1.5. В связи с необходимостью размещения государственных органов власти, государственных предприятий и учреждений или принятия Арендодателем или Собственником решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом.

5.1.6. В случае аварийного состояния арендуемого имущества, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.2. О расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Договор считается расторгнутым, а Арендатор обязан освободить занимаемое имущество по истечении тридцати дней со дня получения уведомления о расторжении Договора.

5.3. Расторжение Договора возможно по обоюдному согласию Сторон.

5.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и пени, уплаты штрафов и иных платежей по Договору, а также возмещения причиненных Арендодателю убытков.

5.5. В случае расторжения Договора по основаниям, установленным настоящим Договором, убытки, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещаются.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. При изменении наименования, местонахождения контактных лиц по Договору, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон Договора, Сторона обязана письменно в десятидневный срок с даты соответствующих изменений сообщить другой Стороне о произошедших изменениях. Арендатор, ненадлежащим образом исполнивший настоящее условие, несет риск неблагоприятных последствий.

6.2. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Арендатор обязуется в месячный срок со дня подписания настоящего Договора осуществить его государственную регистрацию в уполномоченном органе

по государственной регистрации прав и представить Арендодателю и Собственнику, заверенную в установленном порядке, копию зарегистрированного Договора и выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

6.3. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (с даты государственной регистрации договора для договоров аренды недвижимого имущества сроком действия не менее одного года).

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и Собственника), имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если срок Договора составляет год и более, составляется дополнительный экземпляр Договора для регистрирующего органа.

6.5. Уведомления, претензии и иная переписка между Сторонами, относящаяся к условиям настоящего Договора, может вестись путем обмена документами, а также посредством отправки документов по адресу, указанному Стороной в настоящем Договоре, посредством почтовой, электронной связи, которые считаются полученными Стороной Договора даже если Сторона по этому адресу не находится или не проживает.

6.6. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 14 календарных дней с даты получения претензии.

6.7. Споры, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, в том числе не урегулированные с помощью переговоров и в претензионном порядке, разрешаются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Хабаровского края.

7. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

7.1. Собственник: Адрес места нахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Запарина, 76, телефон (4212) 40-25-01, электронная почта: kanc@khv.gov.ru.

7.2. Арендодатель: краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств» расчетный счет № 03224643080000002200 ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАНКА РОССИИ/УФК по Хабаровскому краю г. Хабаровск
Адрес места нахождения: 680000, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162 Почтовый адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162
Контактное лицо по договору: Каргин Виталий Владимирович, тел. +7(4212) 30-23-17, эл.адрес: kargin.w@hkki.ru ИНН/ОГРН 2721025990/1022700912684

7.3. Арендатор: Индивидуальный предприниматель Пак Надежда Сергеевна р/с 40802810570000015281 ПАО Сбербанк г. Хабаровск к/с 30101810600000000608 Юридический адрес: 680018, г. Хабаровск, ул. Руднева, д. 72, кв. 40 Почтовый адрес: 680018, г. Хабаровск, ул. Руднева, д. 72, кв. 40 Контактное лицо по договору: Пак Надежда Сергеевна, т. 89144099711, ИНН/ ОЕРНИП 251203456013/312272225800027

К договору прилагаются:

1. Акт приема-передачи (приложение № 1).
2. Расчет арендной платы (приложение № 2).
3. План (выкопировка) передаваемого в аренду недвижимого имущества из технического паспорта (приложение № 3).
4. Копия выписки из отчета (приложение № 4).
5. Охранное обязательство (приложение № 5).

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ



(Н.Е. Козлова)

Ф.И.О.

М.П.

АРЕНДАТОР:



(Н.С. Пак)

Ф.И.О.

М.П.

СОБСТВЕННИК

Министерство имущества Хабаровского
края



(Н.С. Матвеев)

Ф.И.О.

М.П.

СОГЛАСОВАНО

Министерство культуры Хабаровского
края



(Д.В. Кузнецов)

Ф.И.О.

М.П.

10

Приложение № 1 к договору
о передаче в аренду недвижимого имущества,
закрепленного за краевым государственным
учреждением на праве оперативного управления
и расположенного по адресу:
680000, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162,
от 02.04.2025 № 10958

АКТ

приёма-передачи объекта недвижимого имущества, закрепленного
за краевым государственным учреждением на праве оперативного
управления и расположенного по адресу: 680000, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162

г. Хабаровск

" 01 " 12 2024 г.

Настоящий акт составлен о том, что Арендодатель – краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение "Хабаровский краевой колледж искусств", в лице директора Козловой Наталии Евгеньевны, передал, а Арендатор – индивидуальный предприниматель Пак Надежда Сергеевна принял 01 декабря 2024 года объект недвижимого имущества в следующем состоянии:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости, кадастровый номер, адрес	Площадь, кв. м.
1.	Часть помещения № 29 общей площадью 12,0 кв. м, основной площадью 12,0 кв. м, расположенное на первом этаже здания с кадастровым номером: 27:23:0030117:110, по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162	12,0

Принятое по акту имущество находится в нормальном состоянии.

Арендная плата за пользование указанным имуществом взимается со дня принятия объекта по настоящему акту.

Примечание: при освобождении имущества при досрочном расторжении Договора по любым основаниям, а также при уменьшении или увеличении используемых площадей Арендатор и Арендодатель своевременно составляют аналогичный акт на дополнительно полученное или освобожденное имущество.

Претензий к состоянию переданного имущества Арендатор не имеет.

ПЕРЕДАЛ:

подпись

М.П.

(Н.Е. Козлова)

Ф.И.О.

ПРИНЯЛ:

подпись

М.П.

(Н.С. Пак)

Ф.И.О.

К договору о передаче в аренду недвижимого имущества

от «02» апреля 2025 № 10958**Расчет размера арендной платы.**

в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Хабаровского края, утвержденным постановлением Правительства Хабаровского края от 23.11.2015 г № 405-пр

Согласно отчету, базовая ставка рыночной величины арендной платы за 1 кв. м составляет:

без НДС в месяц **1921,19 (руб)**

Годовая ставка арендной платы за пользование зданиями, помещениями определяется арендодателем по следующей формуле:

$$A_{ст} = A_б \times K_{вид} \times K_{пер}$$

$A_б$ - базовая годовая ставка рыночной величины арендной платы за один квадратный метр арендуемого здания, помещения;

$A_{ст}$ - годовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади арендуемого здания, помещения;

$K_{вид}$ - коэффициент, учитывающий вид экономической деятельности арендатора, категорию арендатора и условия применения коэффициента;

При расчете применен $K_{вид} = 0,75$ (пункт 5 (деятельность столовых и буфетов при предприятиях и учреждениях) приложения к положению о порядке определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Хабаровского края)

$K_{пер}$ - коэффициент пересчета.

Так как отчет № ОН-24-1337 составлен 27.11.2024, $K_{пер}$ - коэффициент пересчета не применялся.

арендная плата составляет:

$$A_{ст} = 1921,19 \times 0,75 \times 12,00 \text{ кв.м.} = 17\,290,71 \text{ (руб) без НДС в месяц}$$

$$A_{ст} = 17\,290,71 \times 12 = 207\,488,52 \text{ (руб) без НДС в год}$$

[illegible]

Краевое государственное унитарное предприятие технической централизации и оценки недвижимости КГУП "Хабрройинвентаризация"			
Инвентарный № 7046	Поэтажный план Лист А 1 этаж		масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
02.03.16	Специалист	Гукова О.В.	

Приложение № 4 к договору
о передаче в аренду недвижимого имущества,
закрепленного за краевым государственным
учреждением на праве оперативного управления
и расположенного по адресу:
680000, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162
от 02.04.2025 № 10958



Общество с ограниченной ответственностью

«Эра Оценки»

Юридический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул. Лископальева, д. 26, оф. 1
Почтовый адрес: 680021, г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 61, кв. 83
Фактический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 54, оф. 213
Телефон: (4212) 28-10-43, e-mail: eraoценки@yandex.ru, eraoценки@mail.ru
ОГРН 1112721009532, ИНН КПП 2721187292 272101001

ОТЧЁТ №ОН-24-1337

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Право пользования (на условиях договора аренды)
объектом недвижимости:

Часть помещения площадью 12,0 кв.м, этаж расположения: 1, назначение: нежилое,
местоположение (адрес): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162,
помещение № 29 (общей площадью 46,4 кв.м).

Заказчик: Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное
учреждение «Хабаровский краевой колледж искусств»

Исполнитель: ООО «Эра Оценки»

Дата оценки: 26 Ноября 2024 года

Дата составления отчета: 27 Ноября 2024 года

г. Хабаровск, 2024 год

Общество с ограниченной ответственностью

Эра
оценкиЮридический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 26, оф. 1
Почтовый адрес: 680021 г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 61, кв. 85
Фактический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 54, оф. 213
Телефон: (4212) 28-10-45, e-mail: eraoценki@gmail.com, internet:www.eraoценki.ru
ОГРН 1112721009532, ИНН/КПП 2721187292/272101001

Исх. б/н от 27 Ноября 2024 года

Краевое государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
«Хабаровский краевой колледж искусств»**Сопроводительное письмо**

к Отчету по оценке объекта оценки - Право пользования (на условиях договора аренды) объектом недвижимости

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №ОН-24-1337 от 25 Ноября 2024 года, заключенным между ООО «Эра Оценки» и Заказчиком, мы провели оценку объекта оценки: Право пользования (на условиях договора аренды) объектом недвижимости (см. ниже).

В нашем понимании, данная оценка будет использоваться в целях определения рыночной стоимости месячной арендной платы в отношении объекта оценки. Данная предпосылка определяет наш выбор стандарта стоимости – рыночная стоимость, в соответствии с которым производится представленный в настоящем Отчете расчет. Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях, поскольку замена ключевой предпосылки может потребовать применения иного стандарта стоимости и привести к изменению итогового заключения о стоимости.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению:

По нашему мнению, рыночная стоимость права пользования (на условиях договора аренды) объектов недвижимости, по состоянию на 26 Ноября 2024 года с учетом допущений и ограничительных условий, изложенных в Разделе 2¹:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость арендной платы в месяц, руб./кв.м с учетом НДС	Стоимость арендной платы за объект в месяц, руб. с учетом НДС
	Право пользование (на условиях договора аренды) в отношении объектов недвижимости:		
1	Часть помещения площадью 12,0 кв.м, этаж расположения: 1, назначение: нежилое, местоположение (адрес): Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 162, помещение № 29 (общей площадью 46,4 кв.м)	1 921,19 (Одна тысяча девятьсот двадцать один рубль 19 коп.)	23 054,28 (Двадцать три тысячи пятьдесят четыре рубля 28 коп.)
	в том числе НДС	320,20	3842,38

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика и Собственника объекта оценки. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов настоящей оценки.

В процессе проведения настоящей оценки Вами была предоставлена техническая информация по оцениваемому объекту, специальная проверка которой нами не проводилась. Мы полагаемся на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили аудиторской проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации. Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый отчет. Без письменного согласия ООО «Эра Оценки» настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. ООО «Эра Оценки», как автор настоящего отчета, не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или третьей стороны вследствие нарушения условий настоящего параграфа.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги.

С уважением, Директор ООО «Эра Оценки»

Усенко И.А.

¹ Без учета коммунальных расходов и эксплуатационных платежей

Приложение № 5 к договору
о передаче в аренду недвижимого имущества,
закрепленного за краевым государственным
учреждением на праве оперативного управления
и расположенного по адресу:
680000, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 162,
от _____ № _____

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением начальника
управления государственной охраны
объектов культурного наследия
Правительства Хабаровского края

от "29.03.2012" г. № 21

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Музыкальное училище"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии
с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия
в едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

2	7	1	5	1	0	2	2	1	7	8	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый
государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 3 ст. 47.6 Федерального закона от
25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)
народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено
охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется ☐ отсутствует ☒ V

(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой
частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство
вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Музыкальное училище"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного
наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с

ним исторических событий:

1938 г.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального ☐ регионального ☒ муниципального ☐ значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☒ ансамбль ☐
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Решение Исполнительного Комитета Хабаровского краевого Совета Народных Депутатов от 18.07.1991 № 171 "О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Хабаровского края",

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.11.2015 № 23023-р "О регистрации объекта культурного наследия регионального значения "Музыкальное училище", 1938 г. (Хабаровский край) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Хабаровский край

(Субъект Российской Федерации)

г. Хабаровск

(населенный пункт)

улица

Волочаевская

д.

162

корп.
/стр.

помещение/
квартира

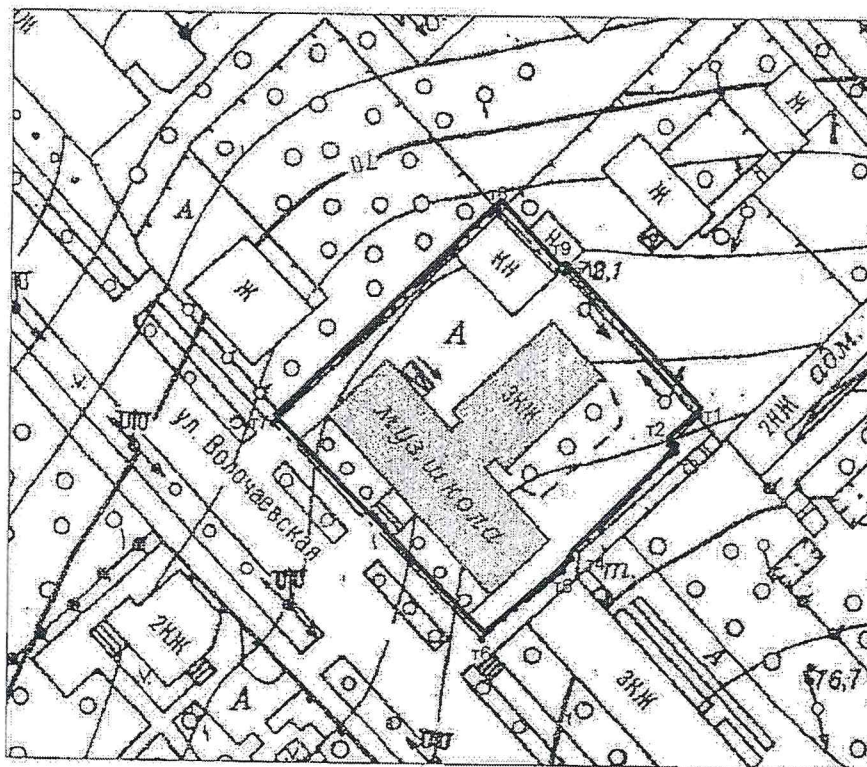
ные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов

археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Приказ министерства культуры Хабаровского края от 12.09.2014 416/01.03-01 "Об утверждении границы территории и режима использования земель в границах данной территории объекта культурного наследия регионального (краевого) значения "Музыкальное училище", 1938 г.", Волочаевская ул., д. 162, г. Хабаровск"

1.1. Графическое изображение (схема) границы территории



Масштаб 1:1000

1.2. Картографическое описание границы территории

от т1 до т2 на юго-запад 7,1 м по ограждению;
от т2 до т3 на юго-восток 1,6 м по ограждению;
от т3 до т4 на юго-запад 25,3 м;
от т4 до т5 на юго-запад 2,6 м;

от т5 до т6 на юго-запад 17,9 м;
от т6 до т7 на северо-запад 50,5 м параллельно юго-западному фасаду здания
частично по бордюрному камню газона;
от т7 до т8 на северо-восток 52,5 м по ограждению;
от т8 до т9 на юго-восток 14,5 м частично по отмостке здания;
от т9 до т10 на юго-восток 1,6 м;
от т10 до т1 на юго-восток 33,2 м по бордюрному камню.

1.3. Координаты характерных (поворотных) точек границы территории

Наименование (номер) поворотной точки	Координаты поворотных точек во Всемирной геодезической системе координат (WGS-84)		Координаты поворотных точек в местной системе координат (МСК-27)	
	северной широты	восточной долготы	X	Y
т1	48 28 47.22536 N	135 4 0.82783 E	456557,75	3177935,67
т2	48 28 47.06331 N	135 4 0.57928 E	456552,86	3177930,46
т3	48 28 47.02476 N	135 4 0.63279 E	456551,64	3177931,53
т4	48 28 46.43279 N	135 3 59.78474 E	456533,73	3177913,72
т5	48 28 46.36129 N	135 3 59.71648 E	456531,56	3177912,27
т6	48 28 45.98192 N	135 3 59.05666 E	456520,13	3177898,47
т7	48 28 47.15388 N	135 3 57.34220 E	456557,09	3177864,04
т8	48 28 48.34875 N	135 3 59.16005 E	456593,19	3177902,17
т9	48 28 48.00918 N	135 3 59.64558 E	456582,49	3177911,91
т10	48 28 48.00946 N	135 3 59.72349 E	456582,46	3177913,51

2. Режим использования земель в границах территории объекта культурного наследия

В границах территории объекта культурного наследия устанавливается режим земель историко-культурного назначения.

В границах территории объекта культурного наследия (далее - памятник) запрещается:

- 1) снос памятника и изменение его объемно-пространственных характеристик;
- 2) приспособление памятника для современного использования не в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки г. Хабаровска, или с изменением его особенностей, составляющих предмет его охраны;

- 3) размещение объектов капитального строительства и их частей, любое новое строительство, не связанное с восстановлением исторических утраченных элементов памятника и его исторической среды;
- 4) размещение объектов некапитального строительства (киосков, павильонов, навесов);
- 5) хозяйственная деятельность, нарушающая целостность памятника и (или) создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- 6) проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, хозяйственных работ, не связанных с сохранением памятника, за исключением капитального ремонта существующих объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации);
- 7) проведение земляных и хозяйственных работ без согласования с органом охраны объектов культурного наследия;
- 8) строительство надземным способом линий электропередач, газопроводов и других инженерных коммуникаций, за исключением временных, необходимых для проведения реставрационных работ;
- 9) устройство открытых и закрытых автостоянок, за исключением гостевых парковок, обслуживающих памятник;
- 10) установка на уличных фасадах и крышах памятника кондиционеров, крупногабаритных антенн и элементов инженерного оборудования, информационных электронных табло, искажающих внешний облик объекта культурного наследия;
- 11) установка рекламных конструкций и информационных вывесок:
 - на крышах объектов культурного наследия;
 - на фасадах памятника, за исключением: строительной сетки с изображением объекта реставрации (реконструкции); учрежденческих досок и режимных табличек с площадью информационного поля не более 0,3 кв.м; вывесок в виде объемных букв и знаков высотой не более 0,6 м с размещением не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания;
 - отдельно стоящих рекламных конструкций всех видов;
- 12) вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 13) высадка (сохранение существующих) зеленых насаждений в непосредственной близости от памятника: деревьев - на расстоянии менее 5-ти метров, кустарников - менее 3-х метров.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Приказ министерства культуры Хабаровского края от 24.02.2015 №89/01-15 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия (памятника архитектуры) регионального значения "Артиллерийский склад, до 1886 г.", Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Комсомольская, д. 16"

Место расположения: вблизи берега р. Амур, в северо-западной части участка построек комплекса бывшего артиллерийского склада, в начальной части улицы Комсомольской, с ориентацией главного западного торцового фасада на ее красную линию.

Объемно-пространственная композиция: вытянутое с запада на восток в глубину квартала прямоугольное в плане одноэтажное на невысоком цоколе, завершенное двускатной крышей здание, продольная ось которого подчеркнута на торцовых щипцовых фасадах возвышающимися аттиками, фланкированными высокими пинаклями.

Габаритные размеры здания в плане (16,4 x 40,7 м), высотные отметки карниза, конька крыши.

Конструкция, форма и размеры крыши.

Надкровельные элементы: два прямоугольных двускатных световых фонаря со световыми проемами с севера и юга, дымовые трубы прямоугольного сечения.

Конструкции и материалы: цоколь кирпичный с облицовкой, с двумя прямоугольными продухами под каждым окном над облицовкой, стены кирпичные с воздушными каналами, проходящими наклонно в толще стены и выходящими прямоугольным отверстием: в помещении над уровнем пола, на фасадах — на уровне верха проема между каждой парой окон; перекрытия по деревянным балкам; деревянная наслонная стропильная система.

Техника исполнения наружных стен: лицевая кладка (английская перевязка) серого (основное поле фасадов) и красного (декоративные элементы) кирпича; облицовка нижней части цоколя тесаными гранитными блоками серого цвета.

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов в "кирпичном" стиле, в формах эклектики с готическими элементами.

- форма и размеры проемов: вертикально ориентированные, вытянутые со стрельчатым завершением, в том числе дверные — более высокие; круглые проемы чердачных окошек в средней части торцовых фасадов;

- расположение проемов: оконные — равномерно, попарно между контрфорсами на боковых фасадах и фланговых частях торцевых; дверные — по оси торцовых фасадов;

- материал и рисунок расстекловки оконных заполнений: прямоугольная часть разделена на восемь квадратов горизонтальными и вертикальными переплетками, верхняя стрельчатая часть разделена двумя дугами, отходящими от середины перемычки импоста;

- композиция боковых (южного и северного) фасадов: симметричная, протяженная, с ритмичным членением контрфорсами на семь участков в два окна каждый;

- цокольный пояс (кордон) в один ряд кладки серого лекального кирпича;

- венчающий карниз боковых фасадов, образованный чуть выступающей перед плоскостью лопатки плитой, составленной двумя полками и лекальными рядами в форме четвертного вала сверху и снизу, и поддерживающим ее, разорванным лопатками, поясом крупных двухступенчатых зубцов с лекальной (гусек в профиле) двухрядной нижней ступенью;

- плоские лопатки, усиленные контрфорсами, начинающимися ниже верха оконных перемычек наклонной частью и четырехрядным карнизом под ней;

- подоконные фартуки, сложенные из красного кирпича в две ступени, широкая верхняя из которых имеет крутой уклон вниз от окна по форме слива;

- стрельчатые арочные перемычки проемов: выделенные, сложенные из красного кирпича с фаской 45° по ребру проема, отделанные по внешнему краю выступающей пунктирной кладкой серым кирпичом, с выделенными пятами в форме трехступенчатых кронштейнов с убыванием ширины и выноса сверху вниз;

- композиция торцовых (западного и восточного) фасадов: симметричная, сформированная трехчастным членением лопатками и формой поло-гого щипца, разорванного средней частью, возвышающейся над его уровнем прямоугольным аттиком, фланкированным пинаклями на продолжении лопаток, акцентированная по оси высоким

дверным проемом и крыльцом;

- венчающий карниз торцовых фасадов, разорванный в средней части фасада, образованный двухступенчатой плитой небольшого выноса и лежащей в плоскости лопаток широкой полосой кладки со ступенчатой линией и трехступенчатым профилем нижнего края;

- лопатки, фланкирующие входы, отличающиеся большей высотой, наличием в верхней части узкой арочной ниши и высоких столбиков (пи-наклей) в завершении; параметры и оформление столбиков (прямоугольное сечение, мощный двухступенчатый карниз, завершение в форме пологой пирамидки);

- аттик средней части фасадов, его размеры, форма, аркатурный пояс из трех полукруглых арок с трехступенчатым нижним краем стоек, венчающий карниз из двух полочек;

- круговые перемычки чердачных окон, выполненные аналогично стрельчатым с подтеской ребра и пунктирной отделкой;

- надкарнизные столбики прямоугольного сечения на завершении фланговых лопаток торцовых фасадов, в том числе параметры и оформление (профиль базы и карниза, ниши на гранях, завершение в форме пологой пирамидки).

Интерьер:

- пространственно-планировочная структура интерьера в капитальных стенах, коридорная планировка;

- лестница на чердак у проема входа в западной части коридора: двухмаршевая с поворотом, деревянная, на тетивах.

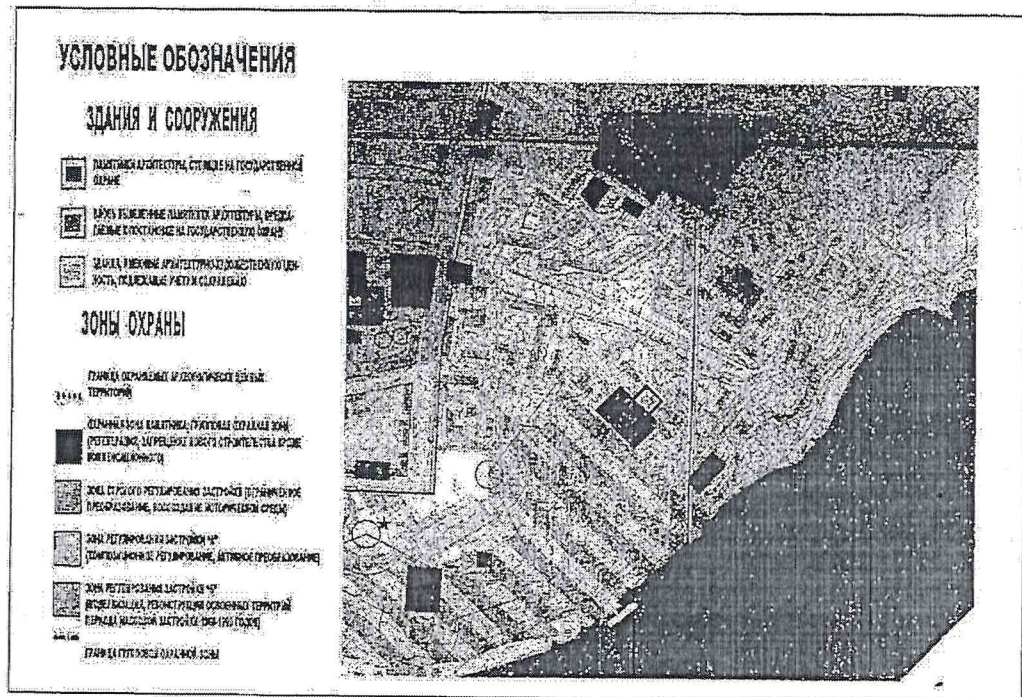
9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается:

(указать количество)

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Постановление Главы администрации Хабаровского края от 29.12.1998 № 490 "Об утверждении проекта зон охраны памятников истории и культуры центральной части г. Хабаровска".



11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения

археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Договор, предусматривающий передачу права собственности или право владения и (или) пользования на объект культурного наследия (далее – договор) должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на объект культурного наследия, или право владения и (или) пользования объектом культурного наследия, по выполнению требований, предусмотренных данным охранным обязательством. В случае отсутствия в договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной. Копия охрannого обязательства является неотъемлемой частью договора

Охрannое обязательство действует до момента исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. 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 охрannое обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия
Правительства Хабаровского края

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

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

14. 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:

**Управление государственной охраны объектов культурного наследия Правительства
Хабаровского края**

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

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.

15. 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.

16. 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.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. 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;

б) незамедлительно извещать:

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Хабаровского края

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

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.

18. 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 состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. 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.

20. 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

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия
Правительства Хабаровского края

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

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 технических 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.

Раздел 4. 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)

21. 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 и 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.

Раздел 5. 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)

22. 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 ее 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) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. 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"

23. 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.

24. 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.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1. Лицо, указанное в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ (далее - Ответственное лицо), ежегодно представляет в орган охраны объектов культурного наследия уведомление о выполнении требований охранного обязательства (далее - Уведомление) в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия.

Уведомление составляется Ответственным лицом в произвольной форме. В случае, если Ответственным лицом выступает юридическое лицо, в том числе орган государственной власти или местного самоуправления, Уведомление выполняется на бланке Ответственного лица.

Уведомление должно содержать сведения об исполнении Ответственным лицом требований, установленных Охранным обязательством и иными актами Органа охраны.

Также к Уведомлению должны прилагаться фотографические изображения объекта культурного наследия, позволяющие зафиксировать индивидуальные особенности объекта культурного наследия на момент представления Уведомления.

Уведомление подписывается соответствующим физическим лицом либо руководителем соответствующего юридического лица с указанием даты составления Уведомления.

Уведомление направляется Ответственным лицом в Орган охраны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

Уведомление направляется в Орган охраны в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

— Ответственное лицо обязано обеспечить соблюдение требований по обеспечению доступа к объекту культурного наследия лиц с ограниченными возможностями в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 "Об утверждении порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" которые включают, себя:

- обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

- дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

- сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и

самостоятельного передвижения;

- обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией; допуск тифлосурдопереводчика;
- допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника;
- дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами; допуск сурдопереводчика;
- оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

В случаях, когда объект культурного наследия невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственником (пользователем) объекта культурного наследия до проведения на нем работ по приспособлению для современного использования должны приниматься меры, обеспечивающие создание доступной среды на объекте.