ДОГОВОР № _____ **ПРОЕКТ**

аренды федерального недвижимого объекта

г. Москва «____» _____ 202__ г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия театрального искусства» (Театр СТИ), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) помещения, являющиеся частью нежилого здания - объекта культурного наследия федерального значения «Медеплавильный и кабельный завод Т-ва «Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.» (далее - Объект), закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУК Театр «Студия театрального искусства», в целях создания необходимых условий для организации раздачи питания посетителей и работников ФГБУК «Театр «Студия театрального искусства».

Состав помещений Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду), предусмотрен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Объект находится в собственности Российской Федерации (регистрация права от 30.06.2017г. № 77:01:0006026:1178-77/012/2017-2), учтено в Реестре федерального имущества (П12770094387, дата присвоения 27.07.2017 г.), закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления (регистрация права от 22.06.2022г. № 77-01-0006026:1178-77/051/2022-8).

Объект является объектом культурного наследия федерального значения и зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с присвоением регистрационного номера 771420833360005 (Приказ Минкультуры России от 15.05.2017 г. № 92358-р).

Площадь Объекта, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) – 28,5 кв.м.

Объект расположен по адресу: Россия, Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7.

1.2. Объект, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется Арендатору на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от ___ _____ 20___ г. № ____ и без конкурса или аукциона в соответствии с п. 1 ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» и Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 № 1529.

1.3. Объект передается Арендатору в составе, указанном в приложении № 1 к настоящему Договору и по Акту приема-передачи (приложение № 2 к настоящему Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в 4 (четырех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Территориального управления Росимущества г. Москвы, Министерства культуры Российской Федерации). Акт приема – передачи подписывается Сторонами в течение 3 (трех) дней с даты подписания Договора.

1.4. Сведения об Объекте, передаваемом во временное владение и пользование (в аренду), предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Арендатор не имеет право сдать в субаренду Объект как в целом, так и частично, а также передача во временное владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

1.7. Регистрация настоящего Договора, а также Дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендодателем в срок не позднее 1 (одного) месяца со дня подписания настоящего Договора. Расходы, связанные с первоначальной государственной регистрацией настоящего Договора, несет Арендодатель. В дальнейшем расходы по государственной регистрации изменений к настоящему Договору несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения. Расходы по государственной регистрации досрочного расторжения Договора несет та сторона, по инициативе которой Договор подлежит расторжению. Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего

Договора передать Арендатору необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора.

2. Срок Договора

2.1. Срок начала аренды Объекта с даты заключения настоящего Договора для Сторон Договора, а для третьих лиц с момента государственной регистрации.

2.2. Договор заключается сроком по 30 декабря 2031 г. включительно. Окончание срока аренды Объекта не прекращает неисполненных обязательств Сторон.

2.3. Арендатор не обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на Объект.

3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Объект Арендатору во временное владение и пользование для использования под организацию услуг общественного питания, в сроки и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

3.1.2. В пятидневный срок с даты подписания Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, заключить с Арендатором соглашения на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (в дальнейшем «Соглашение на возмещение расходов») на срок, установленный пунктом 2.2 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.3 Договора.

3.1.3. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

3.1.5. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.6. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления Акта приема-передачи, в соответствии с пунктом 3.3.15, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

3.1.7. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором либо уведомлением Арендодателя, принять от Арендатора Объект, указанный в приложении № 1 к Договору, по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 1.3 Договора, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Арендодатель обязан принять меры, направленные на устранение такого нарушения или расторжение Договора аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Проводить за свой счет текущий ремонт Объекта по мере необходимости, а в случае если Объект в результате действий Арендатора придет в аварийное состояние, восстановить его своими силами и за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

3.3.2. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.3.3. Заключить с Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема передачи Соглашение на возмещение в соответствии с пунктом 3.1.2 Договора.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя об установлении нового размера арендной платы.

3.3.5. Ежемесячно в течение 5 (пяти) дней с момента получения счета Арендатором от Арендодателя, возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы Арендодателя согласно Соглашению на возмещение расходов.

3.3.6. Незамедлительно извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

3.3.7. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-

эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.3.8. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, обеспечить на постоянной основе обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования квалифицированным персоналом, имеющим допуски (если это требование установлено нормами действующего законодательства РФ) для доступа к ним. Ответственность за нарушение техники безопасности на Объекте несет Арендатор.

3.3.9. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт БТИ, а также неотделимые улучшения Объекта и его помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

3.3.10. Не передавать право временного владения и пользования (аренды) Объектом в качестве предмета залога или вклада в уставной капитал (фонд) других организаций.

3.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.12. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 1.3 Договора, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором 4 (четырех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Территориального управления Росимущества по Московской области, Министерства культуры Российской Федерации) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.3.13. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 10 (десять) рабочих дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.4.2 Договора.

3.3.14. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.3.15. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи перечислить на расчетный счет, указанный в разделе 10 Договора, первое внесение арендной платы, в размере, установленном разделом 5 Договора и представить Арендодателю копию платежного поручения.

3.3.16. Не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу Договор, представить Арендодателю копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы.

3.3.17. Арендатор обязан соблюдать требования к содержанию объекта культурного наследия (в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ) и согласно Приложению 3 к настоящему Договору «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».

3.3.17.1. 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 поддержание арендуемых нежилых помещений 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 Главное управление культурного наследия Московской области 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.

3.3.18. 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.

3.3.19. 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 в Главным управлением культурного наследия Московской области 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.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.4.2. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, в течение всего срока аренды, установленного Договором.

4. Порядок возврата Объекта Арендодателю

4.1. До дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, Арендатор обязан:

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

4.1.2. В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке Стороны Договора в обязательном порядке подписывают соглашение, предусматривающее обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

4.2. Освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю не позднее чем за 3 (три) дня до окончания срока аренды.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. В соответствии с отчетом, подготовленным ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА» от 11.08.2026 № 079-АС-0826 об определении рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды Объекта, указанного в п 1.1. настоящего Договора, величина месячной арендной платы составляет 236 075,00 (Двести тридцать шесть тысяч семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС 22 % 42 571,00 (Сорок две тысячи пятьсот семьдесят один) рубль 00 копеек, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

5.2. Арендная плата, установленная пунктом 5.1 настоящего Договора, производится Арендатором за каждый месяц не позднее 15 (пятнадцатого) числа, следующего за отчетным месяцем, в который Арендатор пользовался Объектом и на основании выставленного Арендодателем счета.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи.

Обязательство по оплате арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.3 Договора, в порядке, указанном пунктом 5.2. Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом приема-передачи.

5.3. Неустойка (штраф, пени) по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором на расчетный счет, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

5.4. Размер арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.

5.4.1. Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты определяются на основании отчета об оценке либо в соответствии с величиной коэффициента инфляции, зафиксированного в ежегодном Федеральном законе «О федеральном бюджете» и в соответствии с типовыми условиями договоров аренды, утвержденными Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 05.10.2021 № 146н при проведении ежегодной индексации арендной платы путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке Арендодателем 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 договор аренды, но не чаще, чем один раз в год

5.4.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после составления уведомления Арендодатель направляет один экземпляр уведомления Арендатору, или представляет под личную подпись правомочному лицу.

5.4.3. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.5. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Соглашениями на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором сумму арендной платы.

5.6. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Соглашениями на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, указанного в указанного в п 1.1. настоящего Договора, в соответствии с пунктом 1.3 Договора.

5.7. Обязательства Арендатора по арендной плате и возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

6. Ответственность Арендодателя и Арендатора

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.4. Договора, Арендатор обязан перечислить пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый день неоплаты после срока, предусмотренного пунктом 5.2 Договора или уведомлением Арендодателя.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.9 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.10 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора, штраф в размере четырехкратной арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

6.2.4. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта, указанного в п 1.1. настоящего Договора, до прекращения в установленном порядке действия Договора Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на расчетный счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора, арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя.

6.2.5. В случае нарушения срока возврата Объекта, предусмотренного пунктом 3.3.16 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора, стоимость арендной платы, установленной Договором или уведомлением Арендодателя, в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.

6.3. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить расчетный счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора, недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Объект стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного Договором.

6.4. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-реставрационные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.5. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

7.1. Изменение условий Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 Договора, и его досрочное расторжение, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в 5 (пяти) рабочих дней срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3, 3.3.6, 3.3.11, 3.3.12 Договора.

Расторжение Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в следующих случаях:

7.4.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.17 и 5.4.3 Договора.

7.4.2. Если собственником Объекта, указанного в пункте 1.1 Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за три месяца.

7.5. Досрочное расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 - 7.4.2 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по Договору.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору (далее – Уведомление) по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 Договора, составляется Арендодателем в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору должно быть направлено не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, до даты отказа от исполнения обязательств.

Договор считается расторгнутым датой, установленной в уведомлении.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Приложения №№ 1, 2 и 3 являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Объекта и его помещений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

9.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или нормативных правовых актов Российской Федерации.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.6. Обмен документов в рамках настоящего договора может осуществляется Сторонами с использованием системы электронного документооборота (ЭДО). При этом Стороны признают документы, направленные друг другу посредством ЭДО эквивалентны документам, переданным в бумажном носителе.

Электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью или усиленной неквалифицированной электронной подписью, соответствующая требованиям Федерального закона от 06.04.2011 № 63 «Об электронной подписи» и действующему законодательству Российской Федерации в сфере электронной подписи), содержание которого соответствует требованиям нормативно-правовых актов, и условиям заключенных договоров должен приниматься Сторонами к учету в качестве первичного учетного документа, и может использоваться в качестве доказательства в судебных разбирательствах, предоставляться в государственные органы по запросам последних.

9.7. Стороны договариваются, что все документы, поступившие в порядке обмена в электронном виде, составлены в форматах в соответствии с требованиями законодательства, а также исходя из условий заключенного договора. Если какое-то из положений настоящего Договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

9.8. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, Территориального управления Росимущества по городу Москве, Министерства культуры Российской Федерации) имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Адреса и банковские реквизиты Арендодателя и Арендатора:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	**АРЕНДАТОР**
ФГБУК «Театр «Студия театрального искусства» Юридический и почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, дом 21, строение 7 ИНН 7803052993, КПП 770901001 ОГРН 1027809189242 ОКВЭД 90.01 номер казначейского счета 03214643000000017300 Единый казначейский счет (кор. счет) 40102810545370000003 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г. МОСКВЕ г. Москва л/с 20736X13890 БИК 004525988 КБК 00000000000000000130 тел.: 8 (495) 646-74-55 e-mail: teatr@sti.ru	_____

К Договору прилагаются:

а) приложение № 1 (состав помещений нежилого здания, передаваемого во временное владение и пользование (в аренду);

б) приложение № 2 (Форма акта приема-передачи Объекта);

в) приложение №3 охранное обязательство, утвержденное приказа Департаментом культурного наследия города Москвы от «31» октября 2019 г. № 859

Подписи Сторон:

Арендодатель	**Арендатор**
_____ /_____/	_____ / _____ /
М.П.	М.П.

Приложение№ 1
к Договору аренды федерального недвижимого объекта
№_____
от «____» _____ 20___ г.

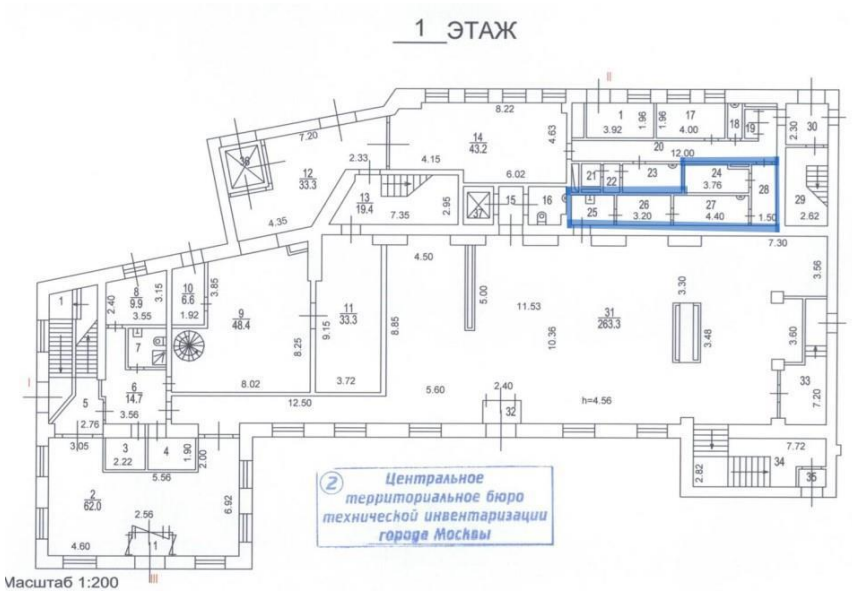
СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ –

объекта культурного наследия федерального значения «Медеплавильный и кабельный завод Т-ва «Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.», закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУК «Театр «Студия театрального искусства», передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) без права выкупа

1. Помещения в нежилом здании;
2. Кадастровый номер 77:01:0006026:1178;
3. Расположенные по адресу: Россия, Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7;
4. РНФИ здания - П12770094387
5. Инвентарный номер здания – 1154/27

Этаж	**Номер помещения по плану БТИ**	**Назначение помещений (комнат) по плану БТИ**	**Площадь кв.м.**
1	24	пом.подсобное	5,6
1	25	умывальная	4,3
1	26	пом.подсобное	5,6
1	27	пом.подсобное	7,7
1	28	коридор	5,3
Итого:			**28,5**

РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ



Подписи Сторон:

Арендодатель

_____ /_____./
М.П.

Арендатор

_____ / _____ /
М.П.

Приложение№ 2
к Договору аренды федерального недвижимого объекта
№_____
от «____» _____ 20___ г.

ФОРМА

АКТ № ____
приема-передачи временное владение и пользование (в аренду) помещений объекта культурного наследия федерального значения «Медеплавильный и кабельный завод Т-ва «Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.», закрепленного на праве оперативного управления за ФГБУК «Театр «Студия театрального искусства», передаваемого во временное владение и пользование (в аренду).

Мы, нижеподписавшиеся,

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия театрального искусства» (Театр СТИ), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о том, что:

Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование в соответствии с договором аренды федерального недвижимого Объекта №_____ от «___» _____ 20_____ года:

1) Нежилое здание - объект культурного наследия федерального значения «Медеплавильный и кабельный завод Т-ва «Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.» (далее – Объект);

2) По адресу: Россия, Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7;

3) С кадастровым номером здания 77:01:0006026:1178;

4) Год постройки: 1907;

5) Общая площадь Объекта: 2 675,2 кв.м.;

6) Площадь представляемая во временное пользование: 28,5 кв.м.

7) Объект – помещения на первом этаже в трехэтажном здании, помещения, согласно поэтажного плана №№24, 25, 26, 27, 28.

8) Объект представляет из себя:

- Наружные стены выполнены из полнотелого кирпича;
- Фундамент - бетон;
- Цоколь - ж/б, облицован натуральным камнем;
- Крыша - фальцевая кровля (металлическая), кровельное окно ОБК-1;
- Окна - двухкамерный стеклопакет;

9) Категория надежности электроснабжения строения принята - II. Для ответственных потребителей обеспечивается I категория электроснабжения. Потребители запитываются от ВРУ расположенного на первом этаже с отдельным входом.

10) Для Объекта применена система заземления TN-C-S. Виды распределительных систем электроснабжения:

- 5-ти проводная сеть 380 В;
- 3-х проводная 220 В.

11) На Объекте расположены следующие виды распределительных щитов:

- ЩР-Х, ЩВК, ЩХС, ЩС - щит силовой розеточной сети, технологического оборудования кухни, холодильников;
- ЩА - щит аварийного освещения;
- ЩО - щит освещения;

12) Объект оборудован системами водоснабжения и водоотведения:

- Хозяйственно-питьевой водопровод с узлом учета;
- Централизованная система горячего водоснабжения с узлом учета;
- Хозяйственно-бытовая канализация;

13) Объект оборудован противопожарной системой внутреннего противопожарного водопровода.

14) Помещения Объекта полностью предназначены для организации общественного питания сотрудников и посетителей ФГБУК «Театр «Студия театрального искусства». Помещения Объекта предназначены для размещения посетителей, раздаточной и иных подсобных помещений.

15) Объект размещен на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0006026:1012, находящийся в собственности Российской Федерации.

16) ФГБУК «Театр «Студия театрального искусства» гарантирует, что передаваемый Объект закреплен за Театром СТИ на праве оперативного управления, что он не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом или запретом и свободен от любых прав третьих лиц.

17) Объект осмотрен Арендатором, передан в надлежащем состоянии, готов к использованию и соответствует условиям Договора аренды федерального недвижимого Объекта №___ от «___» _____ 20___г.

18) Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по количественным и качественным характеристикам Объекта.

19) Настоящий акт составлен в 4 (четырех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, Министерства культуры Российской Федерации и ТУ Росимущества г. Москвы. Все 4 (четыре) экземпляра Акта приема-передачи имеют равную юридическую силу.

Приложения к акту:

1. Копия охранного обязательства объекта культурного наследия, входящего в состав Ансамбля «Медеплавильный и кабельный завод Т-ва «Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.», утвержденного Приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 31.10.2019 г. № 859.

Подписи сторон:

Арендодатель	**Арендатор**
_____ _____	_____ _____
М.П.	М.П.

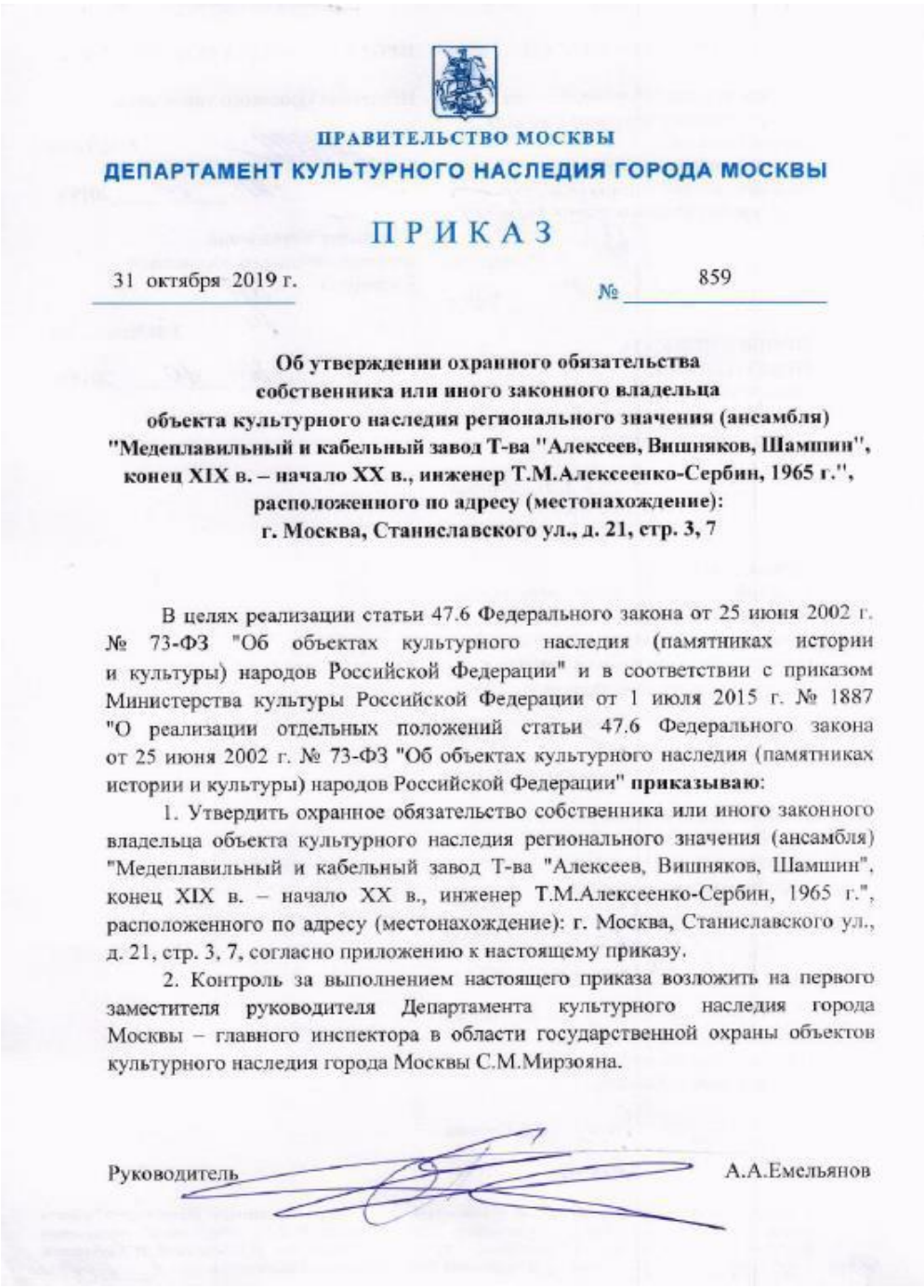
ФОРМУ СОГЛАСОВАЛИ:

Арендодатель	**Арендатор**
_____ /_____/	_____ / _____/
М.П.	М.П.

Приложение№ 3
к Договору аренды федерального недвижимого объекта
№_____
от «____» _____ 20___ г.

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия театрального искусства» (Театр СТИ), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили 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 «Медеплавильный и кабельный завод Т-ва «Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т. М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.», и приняли к исполнению в порядке утвержденного приказа Департаментом культурного наследия города Москвы от «31» октября 2019 г. № 859:



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

ПРИКАЗ

31 октября 2019 г. № 859

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Медеплавильный и кабельный завод Т-ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин", конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М.Алексеенко-Сербин, 1965 г.", расположенного по адресу (местонахождение): г. Москва, Станиславского ул., д. 21, стр. 3, 7

В целях реализации статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 1 июля 2015 г. № 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" **приказываю**:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Медеплавильный и кабельный завод Т-ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин", конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М.Алексеенко-Сербин, 1965 г.", расположенного по адресу (местонахождение): г. Москва, Станиславского ул., д. 21, стр. 3, 7, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы С.М.Мирзояна.

Руководитель А.А.Емельянов

Приложение
к приказу Департамента культурного
наследия города Москвы
от "31" октября 2019 г. № 859

УТВЕРЖДЕНО
приказом Департамента
культурного наследия города Москвы

от "31" октября 2019 г. № 859

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

"Медеплавильный и кабельный завод Т-ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин", конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М.Алексеенко-Сербин, 1965 г."

(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:

7	*7*	*1*	*4*	*2*	*0*	*8*	*3*	*3*	*3*	*6*	*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. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 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 [V] отсутствует [ ]

(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:

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:

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:

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

Улица | д. | корп./ стр. | помещение/ квартира

иные 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):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

Прилагается: __ изображений.

(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:

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 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", 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 Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 указанного Федерального закона, 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 Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

в состав объекта культурного наследия регионального значения "Медеплавильный и кабельный завод Т-ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин", конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М.Алексеенко-Сербин, 1965 г." входят:

"Главный корпус, 1912 г." (ул. Станиславского, д. 21, стр. 3);

"Театр для рабочих – с 1909 г. кабельная мастерская, конец XIX в. – начало XX в., 1965 г. Здесь в 1903–1905 гг. размещался театр К.С.Станиславского (Алексеева)" (ул. Станиславского, д. 21, стр. 7)

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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 охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Департаментом культурного наследия города Москвы

(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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", 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 Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

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:

Департамент культурного наследия города Москвы

(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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", 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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" 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:

Департамент культурного наследия города Москвы

(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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 указанного Федерального закона.

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

Департаментом культурного наследия города Москвы

(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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", 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.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", 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 № 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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2-47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"), 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:

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, необходимо обеспечить представление в Департамент культурного наследия города Москвы уведомления о выполнении требований, установленных охранным обязательством и иными актами Департамента культурного наследия города Москвы, с приложением фотографий объекта культурного наследия на момент представления уведомления.

Согласно пунктам 2 и 3 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории объекта культурного наследия проводить при условии реализации согласованных Департаментом культурного наследия города Москвы обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов

культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия;

строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводить при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с Департаментом культурного наследия города Москвы.

Собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия необходимо обеспечить условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов согласно порядку, утвержденному приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834.

Экземпляр № 2

7	7	1	4	2	0	8	3	3	3	6	0	0	0	5

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



1	3	0	9	2	0	1	9

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

"Медеплавильный и кабельный завод Т-ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин", конец XIX в. - начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г."

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

конец XIX в. - начало XX в., 1965 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

распоряжение Правительства Москвы от 2 ноября 2009 г. № 2844-РП "Об отнесении выявленных объектов культурного наследия города Москвы к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения"; приказ Министерства культуры Российской Федерации от 15 мая 2017 г. № 92358-р "О регистрации объекта культурного наследия регионального значения "Медеплавильный и кабельный завод Т–ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин», конец XIX в. – начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко–Сербин, 1965 г.", конец XIX в. – начало XX в., 1965 г. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

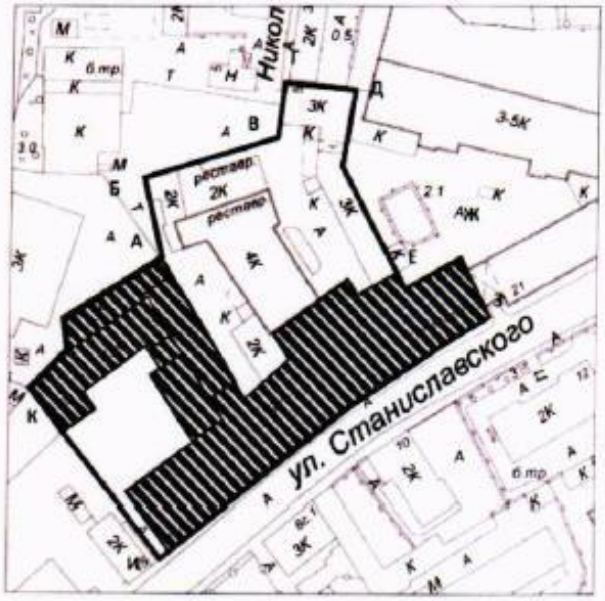
6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

г. Москва, ул. Станиславского, д. 21, стр. 3, 7

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Граница территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) проходит на север от литеры А до литеры Б, далее на восток, север и восток (литеры Б-В-Г-Д), далее на юго-восток до литеры Е, далее на восток и юго-восток (литеры Е-Ж-З), далее на юго-запад вдоль линии застройки ул. Станиславского (З-И), далее на северо-запад до литеры К, далее на северо-восток, север и северо-восток до литеры А.

Граница территории объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры) регионального значения
«Медеплавильный и кабельный завод Т-ва "Алексеев, Вишняков, Шамшин", конец XIX в. - начало XX в., инженер Т.М. Алексеенко-Сербин, 1965 г.:- Главный корпус, 1912 г.; - Театр для рабочих - с 1909 г. кабельная мастерская, конец XIX в. - начало XX в., 1965 г. Здесь в 1904-1905 гг. размещался театр К.С.Станиславского (Алексеева)»
адрес: Станиславского ул., д.21, стр.3, стр.7



Условные обозначения

объект культурного наследия

граница территории объекта культурного наследия

Координаты характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия в местной системе координат (МСК)

X	Y
10229,84	8746,79
10228,89	8756,66
10259,06	8775,17
10254,65	8793,72
10253,09	8801,12
10263,59	8803,25
10270,33	8805,68
10296,35	8813,00
10296,47	8817,78

X	Y
10316,31	8804,48
10336,81	8766,14
10354,03	8775,86
10363,21	8757,48
10344,52	8746,56
10319,12	8729,97
10302,53	8717,61
10262,45	8685,16
10257,29	8680,65

X	Y	X	Y
10298,82	8830,56	10217,53	8733,98
10320,26	8828,37	10229,84	8746,79

(постановление Правительства Москвы от 16 марта 2011 г. № 66-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения")

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. "Главный корпус, 1912 г." (строение 3):
градостроительные характеристики здания в застройке улицы Станиславского;
объемно-пространственная композиция в редакции 1912 года;
объемно-пространственное решение, композиция и декор центральной и боковых башен;
композиция и элементы декора главного фасада: пилястры с фигурным завершением, центральный фигурный аттик, профильный цоколь, междуэтажные тяги;
конструкция здания: стены, опоры и перекрытия.

2. "Театр для рабочих - с 1909 г. кабельная мастерская, конец XIX в. - начало XX в., 1965 г. Здесь в 1903-1905 гг. размещался театр К.С. Станиславского (Алексеева)" (строение 7):
композиционная роль здания в структуре застройки фабрики Алексеевых;
объемно-пространственная композиция объема театра в редакции 1903 года;
композиция и декор фасадов в редакции 1903 года;
планировка в пределах капитальных стен объема театра;
объемно-пространственная структура и система перекрытий помещений в уровне второго этажа;
элементы декора интерьеров.
Предмет охраны может быть дополнен при проведении натурных реставрационных исследований.

(распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 20 апреля 2012 г. № 279 "Об утверждении особенностей объекта культурного наследия регионального значения, послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны)")

9. 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 в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- объединенная охранная зона № 218,
- зона строгого регулирования застройки № 1,
- зона регулирования застройки № 1,
- зона охраняемого культурного слоя № 1

(постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)");
- режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах кварталов № 1148, № 1149, № 1150, № 1152, № 1154 и № 1157 (постановление Правительства Москвы от 9 февраля 2016 г. № 37-ПП "Об утверждении границы единой охранной зоны объектов культурного наследия № 217, режимов использования земель и требований

к градостроительным регламентам в границах кварталов № 1148, № 1149, № 1150, № 1152, № 1154 и № 1157 Центрального административного округа города Москвы").

Всего в паспорте листов | 5 |

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного учета и экспертизы объектов культурного наследия Департамента культурного наследия города Москвы		С.А.Рождественская
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

26 . 09 . 2019

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

ПРОЕКТ ПРИКАЗА ВНЕСЕН:

Первый заместитель руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главный инспектор в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы

С.М.Мирзоян

"23" 10 2019 г.

ПРОЕКТ ПРИКАЗА ПОДГОТОВЛЕН:

Начальник Инспекции по надзору в области государственной охраны объектов культурного наследия

С.В.Добрянин

"3" 10 2019 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Главный инспектор сектора оформления и контроля выполнения охранных обязательств Инспекции по надзору в области государственной охраны объектов культурного наследия

С.Е.Орлова

"3" октября 2019 г.

Подлежит официальному опубликованию и размещению в общедоступных справочных информационных системах

С.Е.Орлова

"3" октября 2019 г.

Не подлежит размещению во внутренней справочной информационной системе Департамента культурного наследия города Москвы

С.Е.Орлова

"3" октября 2019 г.

ПРОЕКТ ПРИКАЗА СОГЛАСОВАН:

Начальник Правового управления

А.М.Зуева

"21" 10 2019 г.

Начальник Управления документационного обеспечения и контроля

Г.И.Чернякова

"22" 10 2019 г.

Список рассылки: первому заместителю руководителя Департамента – главному инспектору в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы, заместителю руководителя Департамента, С.В.Добрянину, О.А.Голосному, А.М.Зуевой, Н.С.Иниховой, А.В.Левановой, И.Л.Буканова, С.А.Рождественской, А.Ю.Сончеву, Г.И.Черняковой, Е.Н.Чураковой; в Москомархитектуру.

Подписи Сторон:

Арендодатель	**Арендатор**
_____ /_____/	_____ / _____ /
М.П.	М.П.