

ФРИ



КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОКУД

26. 02. 2018

№ 357-рз

О внесении изменений в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 2659-рз

На основании пункта 10 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»:

1. Внести в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 2659-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литера А, пом. 3-Н» следующие изменения:

1.1. Пункт 1.1 распоряжения изложить в следующей редакции:

«1.1. Определить:

1.1.1. Способ приватизации Объекта: продажа государственного имущества на аукционе.

1.1.2. Форму подачи предложений по цене: открытая.

1.1.3. Форму платежа: единовременно.

1.1.4. Срок продажи: I кв. 2018 г. - IV кв. 2018 г.».

1.2. Пункт 1.2 распоряжения изложить в следующей редакции:

«1.2. Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

1.2.1. Объект передан в аренду на основании договора от 09.06.2003 № 04-А002023.».

1.3. Пункт 2 распоряжения изложить в следующей редакции:

«2. Акционерному обществу «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить:

2.1. Ознакомление претендентов на участие в торгах с обременениями (ограничениями), указанными в пункте 1.2 распоряжения.

2.2. Проведение оценки рыночной стоимости Объекта с учетом обременений (ограничений), указанных в пункте 1.2 распоряжения, и осуществить необходимые действия по реализации пункта 1 распоряжения, в том числе действия, связанные с переходом права собственности на Объект.».

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Заместитель
председателя



А.В.Герман





КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.11.2016

окуд

№ 2659-рз

Об условиях приватизации объекта
нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, Кондратьевский
проспект, д. 26, литера А, пом. 3-Н

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Законом Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 748-137 «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге», распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 03.08.2006 № 233-р «Об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости» и на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.01.2016 по делу № А56-68962/2015:

1. Осуществить приватизацию объекта нежилого фонда, являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга, по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литера А, пом. 3-Н, площадью 165.1 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005132:2287 (далее - Объект).

1.1. Определить:

1.1.1. Способ приватизации Объекта: продажа государственного имущества ООО "Некст-Эстейт", ИНН 7802163130 (далее - Арендатор), по преимущественному праву приобретения.

1.1.2. Цену продажи: 14900000 (четырнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается) в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости от 18.10.2016 № 31-8-0110(112)-2016, выполненным Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»;

1.1.3. Форму платежа: в рассрочку, поквартально, равными долями. Период рассрочки: 20 кварталов.

1.2. Обременения (ограничения), подлежащие включению в договор купли-продажи Объекта, отсутствуют.

2. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

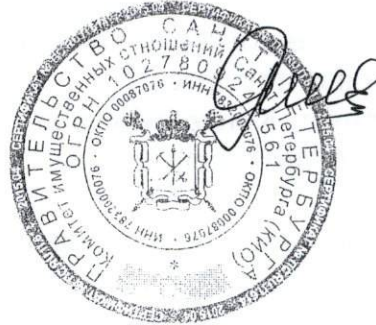
2.1. Осуществить необходимые действия по реализации пункта 1 распоряжения, в том числе действия, связанные с переходом права собственности на Объект.

2.2. В течение 5 рабочих дней с момента утраты Арендатором преимущественного права на приобретение Объекта по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, направить в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга комплект документов, сформированных для продажи Объекта, для принятия решения об ином способе распоряжения Объектом.

3. Считать настоящее распоряжение решением об условиях приватизации.

4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Заместитель
председателя Комитета



М.М. Янкина



ВЕРНО
Начальник отдела
документационного обеспечения

Муравьева И. В.
« 09.11.2016 » г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1 : <u> </u>
13.02.2018 № 78/001/019/2018-1648	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	78:10:0005132:2287
Номер кадастрового квартала:	78:10:0005132
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:5132:0:9:1
Адрес:	Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, д 26, литера А, пом 3-Н
Площадь, м ² :	165.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	12136067.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:10:0005132:2004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Старжевская Александра Александра, от имени представляемого по доверенности: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ТЕХНОЛОГ II КАТЕГОРИИ	Киньшакова Д.В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
13.02.2018 № 78/001/019/2018-1648		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:10:0005132:2287	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Санкт-Петербург
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 141674.1 от 17.03.1999
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	22.09.2008
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0522/2008-534
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2003 по 08.07.2052
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт", ИНН: 7802163130, ОГРН: 1037804004072
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 09.06.2003 №04-А002023; Дополнительное соглашение от 08.05.2008, дата регистрации 22.09.2008, №78-78-01/0522/2008-534; Дополнительное соглашение №4 от 04.12.2014 к договору аренды от 09.06.2003 №04-А002023, дата регистрации 20.01.2015, №78-78/037-78/037/001/2015-154/1	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ТЕХНОЛОГ II КАТЕГОРИИ		Киньшакова Д.В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

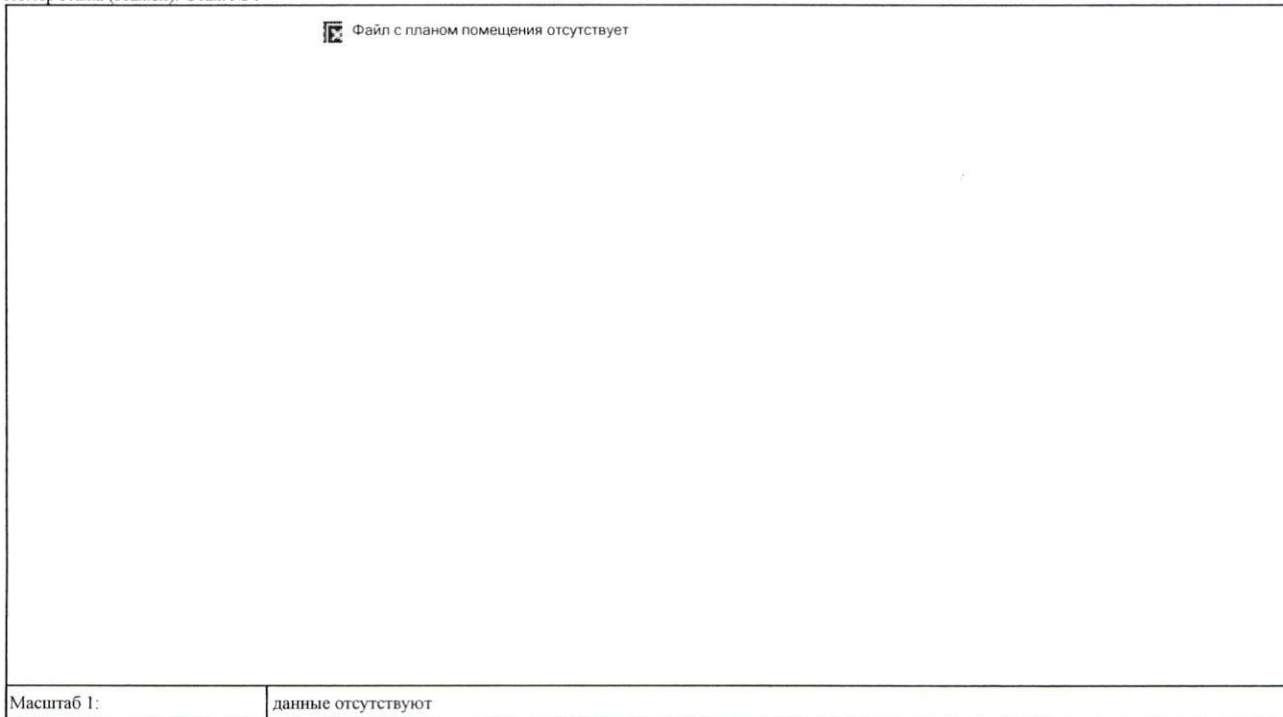
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
13.02.2018 № 78/001/019/2018-1648		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:10:0005132:2287	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

 Файл с планом помещения отсутствует

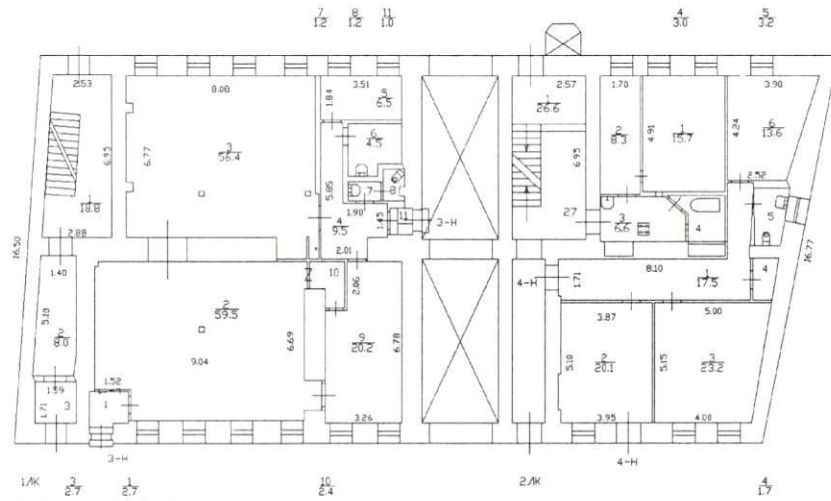


Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ТЕХНОЛОГ II КАТЕГОРИИ	(подпись)	Киньшакова Д.В.	(инициалы, фамилия)
-----------------------	-----------	-----------------	---------------------

М.П.

План 1 этажа



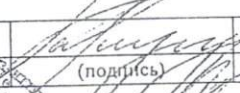
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" октября 2014 г. № 78/201/14-275932	
Кадастровый номер:	78:10:0005132:2287
Номер кадастрового квартала:	78:10:0005132
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 78:10:0005132:2004
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
3	Общая площадь помещения: 165.1
4	Местоположение: Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, д 26, литера А, пом 3-Н
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 6290970.40
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 78:5132:0:9:1, 3-Н
10	Особые отметки: -
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

инженер 2 категории		Н. В. Карауш
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

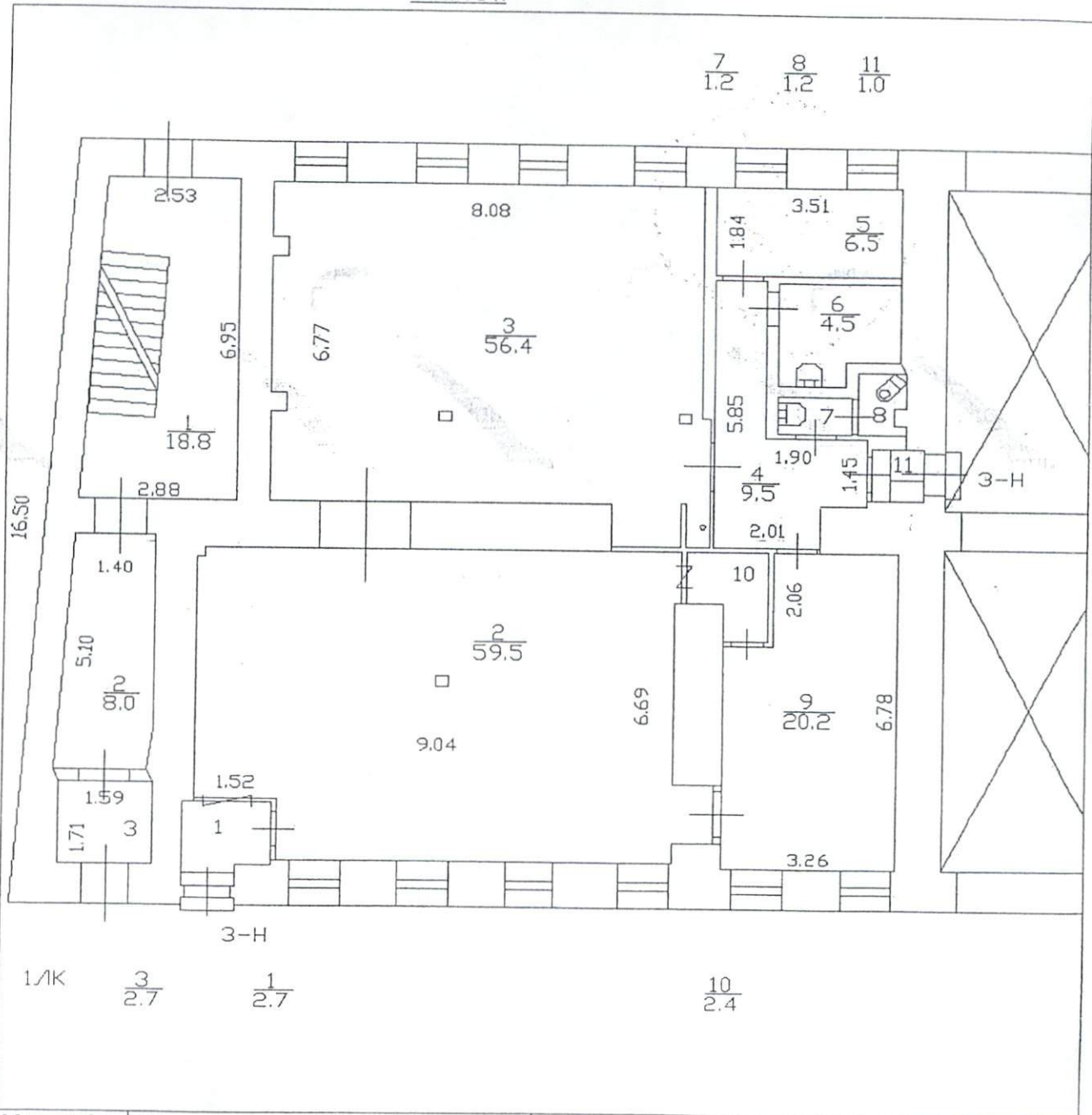
КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" октября 2014 г. № 78/201/14-275932	
Кадастровый номер:	78:10:0005132:2287

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 127

инженер 2 категории (полное наименование должности)	<i>(Handwritten Signature)</i> (подпись)	Н. В. Карауш (инициалы, фамилия)
--	---	-------------------------------------



Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
2/96а/ листы

Ведущий специалист Отдела
Западного и Центрального
направлений УНФ

И.Ю.Иван





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ**

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527
ИНН/КПП 7832000069/784001001

13.03.2018 № 01-25-3696/18-0-1/2

На № 2044/19 от 01.03.2018

Рег. № 01-25-3696/18-0-0 от 05.03.2018

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **195197, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 26, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

Е.В. Коробкова



5418705

541-84-06
Сторона

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 04-А002023

09 июня 2003г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя начальника агентства Комитета по управлению городским имуществом Калининского района Прончатова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 20.01.2003 № 319-42, с одной стороны, и Производственный кооператив "Акцент", зарегистрированный решением Исполнительного комитета Калининского районного Совета народных депутатов от 13.04.1989 г. № 366, ИНН 7804022039, основной государственный регистрационный номер 1027802517380, в лице председателя Каракоза Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, зарегистрированного решением Регистрационной палаты Администрации Санкт-Петербурга от 23.05.2002 №275447 (Свидетельство №184349), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - нежилое помещение (здание, сооружение), именуемый далее Объектом, расположенный по адресу:

195009, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литер А
помещение 3Н площадью 166.8 (сто шестьдесят шесть целых и восемь десятых) кв.м.,
1 этаж, кадастровый № 78:5132:0:9:1

на основании распоряжения председателя Комитета по управлению городским имуществом от 23.05.2003 №855-р для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 166.8 (сто шестьдесят шесть целых и восемь десятых) квадратных метров.

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

1.3. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 09 июня 2003г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Если на момент подписания Договора Объект находится во владении Арендатора, акт приема-передачи Объекта не составляется, а об исполнении обязанности Арендодателя передать Объект Арендатору указывается в гл.6 Договора "Особые условия".

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, организацией-балансодержателем (либо иной организацией, обеспечивающей техническое обслуживание и ремонт имущества казны Санкт-Петербурга) Санкт-Петербургское государственное учреждение "Жилищное агентство Калининского административного района" (далее - "Балансодержатель") и Арендатором.

Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение 1).

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта Объекта.

2.1.3. Не менее чем за два месяца заранее уведомлять Арендатора о необходимости освождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о последовании на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или его отмене по градостроительным соображениям.

2.1.4. Заключить со страховой организацией договор страхования Объекта. После выполнения Арендатором условий, перечисленных в пп.3.5 Договора, предоставить последнему копию договора

страхования.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп.1.1 **Договора** и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

Не позднее 30 дней с момента подписания **Договора** Арендатор обязан согласовать в органах государственного пожарного надзора (далее - органы госпожнадзора) и государственного санитарно-эпидемиологического надзора (далее - госсанэпиднадзора) возможность использования Объекта под предполагаемое функциональное назначение.

В течение 10 дней со дня получения согласования органов госпожнадзора и госсанэпиднадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную **Договором** и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом.

2.2.3. Своевременно перечислять страховой взнос за Объект в течение всего срока действия **Договора**. При наступлении страхового случая и после осмотра Объекта представителями страховой организации, указанной в пп. 2.2.14 **Договора**, в порядке, предусмотренном договором страхования, своевременно за свой счет произвести восстановление состояния Объекта до первоначального с зачетом затрат на его проведение в соответствии с пп. 2.3.3 **Договора**.

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта (если в аренде находится часть здания (помещения в нем), принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания. Доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания). Работы по окраске фасадов зданий производить только в соответствии с колерными бланками Комитета по градостроительству и архитектуре.

Производить за свой счет капитальный ремонт Объекта с согласованием времени, объемов и сроков его проведения с Арендодателем. Затраты Арендатора на проведение капитального ремонта Объекта могут быть зачтены в счет арендной платы в порядке, предусмотренном пп. 7.1 **Договора** и действующим законодательством Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания (сооружения), финансируемым в установленном порядке из средств городского бюджета, взаимоотношения **Сторон** по зачету расходов Арендатора при участии последнего в осуществлении капитального ремонта и другие вопросы, связанные с проведением такого капитального ремонта, определяются в дополнительном соглашении к **Договору**.

По окончании проведения капитального ремонта Объекта в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

2.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте (указанных в акте приема-передачи).

2.2.6. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя и Балансодержателя прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок и переоборудования капитального характера.

В случае обнаружения Арендодателем или Балансодержателем самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, переделок или прокладок сетей таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Балансодержателя.

2.2.7. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов госсанэпиднадзора, госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Балансодержателя, органов госсанэпиднадзора, госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку в арендуемых помещениях, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных пп. 2.2.6, 2.2.9 **Договора**.

2.2.8. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным

соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп. 2.1.3 **Договора**.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию

в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

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

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

2.2.11. В течение двадцати дней со дня подписания настоящего **Договора**:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии (в том числе воды и газа) заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Балансодержателя;

- при отсутствии указанных в предыдущем абзаце устройств заключить аналогичные договоры с Балансодержателем;

- заключить договор на техническое обслуживание Объекта и в случаях, когда в аренду предоставлено нежилое помещение в здании, общих помещениях здания, в котором расположен Объект, пропорционально занимаемым площадям с Балансодержателем либо, при наличии фактической возможности и согласия Балансодержателя, с иными организациями. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Балансодержателя;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также не вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством (или иной организацией-заказчиком указанных услуг, если здание находится на балансе ЖСК или ТСЖ) либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Балансодержателя;

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Балансодержателя Арендатор вправе самостоятельно обслуживать Объект и (или) общие помещения здания, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Балансодержателя.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по **Договору** имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.), без письменного разрешения Арендодателя, за исключением сдачи в субаренду с соблюдением условий, установленных п.п. 2.2.18, 2.3.2 **Договора**.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя и Балансодержателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий **Договора** с участием представителя Арендатора.

2.2.14. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, немедленно сообщить о произошедшем Арендодателю, Балансодержателю, а также страховой организации, заключившей договор страхования. В случае наступления страхового случая, предусмотренного договором страхования, заключенного с АО "СБ АС 1" (ИНН 77-07-000000), предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.2.15. Письменно сообщить в указанную в пп. 2.2.14 **Договора** страховую организацию о всех

изменениях в степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений.

2.2.16. В случае если Объектом является здание, сооружение, не позднее 60 дней со дня заключения **Договора** заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта.

2.2.17. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в п. 2.1.1 **Договора**, не позднее десяти дней после прекращения **Договора** в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с пп. 2.2.4 **Договора**.

2.2.18. При сдаче Объекта (его части) в установленном **Договором** порядке в субаренду:

- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);

- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в пятидневный срок со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.

2.2.19. Если Объект является памятником истории и культуры или входит в его состав либо на него в соответствии с законодательством об охране памятников истории и культуры распространяется охранный статус такого памятника, в течение 20 дней с даты вступления в силу **Договора** заключить с органом, уполномоченным осуществлять контроль за использованием памятников истории и культуры, охранные обязательства и выполнять его условия.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.3.2. При отсутствии задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды но не ранее 1 месяца с момента заключения **Договора** заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп. 2.2.18 **Договора**, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которым субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном **Договором** для Арендатора, на расчетный счет Арендодателя, указанный в **Договоре**.

Перечисление субарендатором на расчетный счет Арендодателя арендной платы в полном объеме в сроки, установленные **Договором**, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по **Договору**. Перечисление субарендатором на расчетный счет Арендодателя части арендной платы погашает задолженность Арендатора по **Договору** в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на расчетный счет Арендодателя арендной платы (ее части) не освобождает Арендатора от обязанности внести арендную плату (ее часть).

2.3.3. При своевременной оплате страховых взносов в соответствии с пп.3.5. **Договора** Арендатор при наступлении страхового случая и восстановлении состояния Объекта до первоначального имеет право на возмещение своих расходов на ремонт в пределах страхового возмещения. Порядок, сроки и размер возмещения расходов определяются в дополнительном соглашении к **Договору**.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке размещение рекламы снаружи здания, сооружения, частью которого или которым является Объект.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в условных единицах (У.Е.), и на момент заключения **Договора** ее размер за 1 кв.м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет 62.496 (шестьдесят две целые и четыреста девяносто шесть тысячных) У.Е., плата за аренду Объекта с учетом НДС составляет в квартал 2606,680 У.Е.

Справочно:

на момент заключения **Договора** плата за Объект без учета НДС составляет 2171,733 У.Е.;

ставка НДС равна 20%, что составляет 434.347 У.Е.

3.2. Условная единица принимается равной стоимости в рублях 1 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день оплачиваемого периода. Для исполнения арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленной пп. 3.1. **Договора**. Арендодатель вправе устанавливать иную стоимость условной единицы, которая не применяется для исчисления У.Е. в целях выкупа. Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендой платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно пп.3.1, а также сумму штрафных санкций, установленных **Договором**, в У.Е.

3.3. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендой платы, Арендодатель вправе (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы в соответствии с пп. 2.3.1. **Договора**) изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в **Договор**. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в **Договоре**.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с пп.3.2 **Договора**.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

3.5. Арендатор ежеквартально оплачивает страховой взнос, который определен в договоре страхования № АД003901 от 09.06.2003г. между Арендодателем и указанной в пп.2.2.14 **Договора** страховой организацией в соответствии с действующей методикой оценки стоимости недвижимого имущества для расчета страховой суммы и страхового взноса.

Оплата первого страхового взноса с последующим предоставлением Арендодателю копии платёжного поручения производится в десятидневный срок со дня передачи Объекта Арендатору по акту сдачи-приемки или подписания **Договора**, в случае если Объект уже находится во владении Арендатора.

В дальнейшем оплата страхового взноса за каждый квартал производится не позднее двадцать пятого числа последнего месяца предыдущего квартала с представлением Арендодателю копии платёжного поручения в десятидневный срок.

3.6. Сумма страхового взноса может быть пересчитана в соответствии с действующей методикой оценки стоимости недвижимого имущества для расчета страховой суммы и страхового взноса. Пересчет суммы страхового взноса производится указанной в пп.2.2.14 **Договора** страховой организацией. Уведомление о произведенном перерасчете направляется Арендатору не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий **Договора** виновная **Сторона** обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп.2.1.1 **Договора** выплачивает Арендатору штраф в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.17 **Договора** он выплачивает штраф в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7 **Договора** Арендатор выплачивает штраф в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения договором, предусмотренных пп. 2.2.11 **Договора**, Арендатор выплачивает штраф в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

4.6. В случае ответственности в течение срока, установленного в пп. 2.2.1 **Договора**, согласования и/или разрешения Объекта по истечении срока действия лицензии на организацию государственного технического надзора Арендатор выплачивает штраф в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

4.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в

соответствии с пп. 3.5 **Договора** Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.8. В случае нарушения иных условий **Договора**, кроме пп.2.2.2 **Договора**. Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.9. В случае нарушения Арендатором п.2.2.2 **Договора** начисляются пени в размере 0.15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп. 2.2.18. 2.3.2 **Договора**. Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.11. Уплата штрафа не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по **Договору**.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в **Договор** дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп.3.3 **Договора**.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока **Договора** при отсутствии возражений со стороны Арендодателя. **Договор** считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от **Договора**, уведомив об этом другую сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия **Договора**, указанного в уведомлении.

5.3. **Договор** может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях **Договора**:

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах Государственного пожарного надзора и Государственного санитарно-эпидемиологического надзора по истечении установленного пп.2.2.1 **Договора** срока, либо при не предъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п.2.2.4 **Договора** по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями **Договора**, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

Расторжение **Договора** не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки (штрафа, пени).

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп.2.2.13 **Договора** в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Балансодержателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий **Договора**.

5.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 5.5 **Договора**.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9 **Договора**.

5.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп. 2.2.11, 2.2.16, 2.2.19 настоящего **Договора**, в течение более чем одного месяца.

5.3.7. В случае не внесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно п.3.5 **Договора**.

5.3.8. Если Арендатор не устранил недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Балансодержателя или иных лиц (органов), выданном в предусмотренных в пп.2.2.6, п.2.7 **Договора** случаях, в срок, указанный в предписании.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.1.3 **Договора** в беспорядном и одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** в случае:

- принятия в установленном порядке решения о сносе здания (сооружения);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции здания (сооружения);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания (сооружения) на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение.

5.5. В случае несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп. 2.2.18 и 2.3.2 Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора.

5.6. В случаях, указанных в пп. 5.4 и 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект : **нет**.

6.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

6.3. В случае сдачи Объекта в субаренду в соответствии с условиями Договора при досрочном расторжении Договора субарендатор не имеет права на заключение с ним договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Санкт-Петербурга.

6.4. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора организация, осуществляющая техническое обслуживание и ремонт здания, в котором находится Объект, имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов и Балансодержателя с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

7. Прочие условия

7.1. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт Объекта, производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы до окончания срока действия Договора при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в пп. 1.3 срока действия Договора.

7.3. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

7.6. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельных срок сообщать друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

7.7. Договор составлен в 4 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. Приложение к Договору

1. Акт сдачи-приемки от 09 июня 2003г.
2. Документы ПИБ.
3. Расчет арендной платы.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: КУГИ Калининское агентство
 Адрес: 195009, г.Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 9
 ИНН 7832000076
 р/с № 40603810426000000104 к/с № 30101810200000000791 БИК: 044030791
 в ОАО "Промышленно-строительный банк" Калининский филиал
 Телефон: 542-95-30 Факс: 541-88-42

Арендатор: Производственный кооператив "Акцент"
 Юридический адрес: 195009, г.Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литер А,
 пом. 4Н
 Фактический адрес: 195009, г.Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литер А,
 пом. 4Н
 ИНН 7804022039
 р/с № 40702810226000000098 к/с № 30101810200000000791 БИК: 044030791
 в ОАО "Промышленно-строительный банк" Калининский филиал
 Телефон: 5429065, 3800699 Факс: 5429065

10. Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника агентства
 Прончатов Д. Е.



Юрист _____

От Арендатора:

Председатель
 Каракоз А.Л.



АКТ

сдачи-приемки нежилых помещений

«09» ИЮНЯ 2003г.

На основании распоряжения председателя Комитета по управлению городским имуществом от 23.05.2003 № 855-р

Комиссия в составе:

Представитель КУГИ:
ведущий специалист Калининского районного агентства Гаевская А.П.

Представитель Арендатора: *Производственный кооператив «Акцент»*

В лице *председателя Каракоза А.Л.*

Представитель Балансодержателя ГУ ЖАКАР

В лице инженера Бариновой Н.Л.

произвела приемку-сдачу нежилых помещений 3Н

по адресу: *пр. Кондратьевский, д. 26, лит. А*

общая площадь: 166,8 кв. м.

Характеристика помещения:

Помещение расположено на 1-ом этаже жилого дома, имеет вход общий с жилыми помещениями с улицы, дверь металлическая, окна выходят на улицу и во двор, на окнах металлические решетки, оборудовано - электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.

Эл. счетчик: _____

Наличие счетчиков учета расходов воды и тепл. энергии _____

Техническое состояние помещений: *удовлетворительное*

Подписи членов комиссии:

Помещение сдал: _____ *Гаевская А.П.*

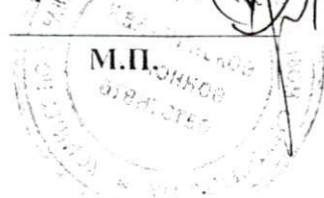
Помещение принял: _____ *Каракоз А.Л.*

Представитель Балансодержателя: _____ *Баринова Н.Л.*

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Зам. начальника Калининского
РА КУГИ

Прончатов Д.Е.



АРЕНДАТОР

Председатель
ПК «Акцент»

Каракоз А.Л.



ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
(помещения, прочих составляющих здания/сооружения)

Кадастровый номер 78: 5132:019:1

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Вид учета: первичный, подтверждение

Способ формирования: первичный, слияние, разделение, изменение

Адрес объекта: 195197 г.С-Петербург Кондратьевский пр., д.26, корп - , лит.А

Описательный адрес: Кондратьевский пр., д.26

Наименование объекта: -

Номер объекта: ЗН

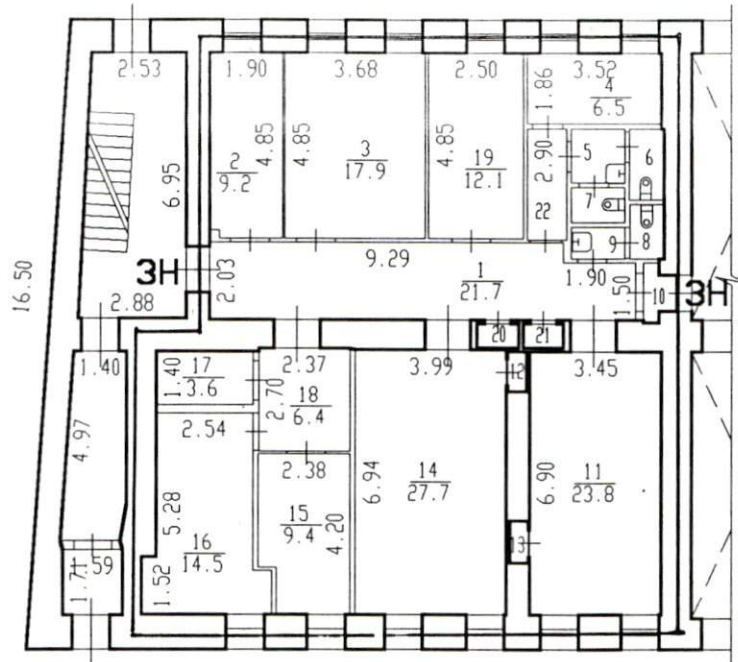
Назначение объекта: нежилое

Этаж: 1

Площадь объекта: 166.8 кв.м.

ПЛАН 1 ЭТАЖА

5 6 7 8 9 10 22
2.0 1.7 1.3 1.3 1.2 1.1 3.0



h=3.22

12 13 20 21
0.5 0.5 0.7 0.7

- граница Вторичного объекта недвижимости
- граница используемых помещений

Дополнительные сведения: -

Государственный земельный кадастр



М.П.

200 1 г.

Начальник филиала ГУ ГУИОН

УИБ Камынского района

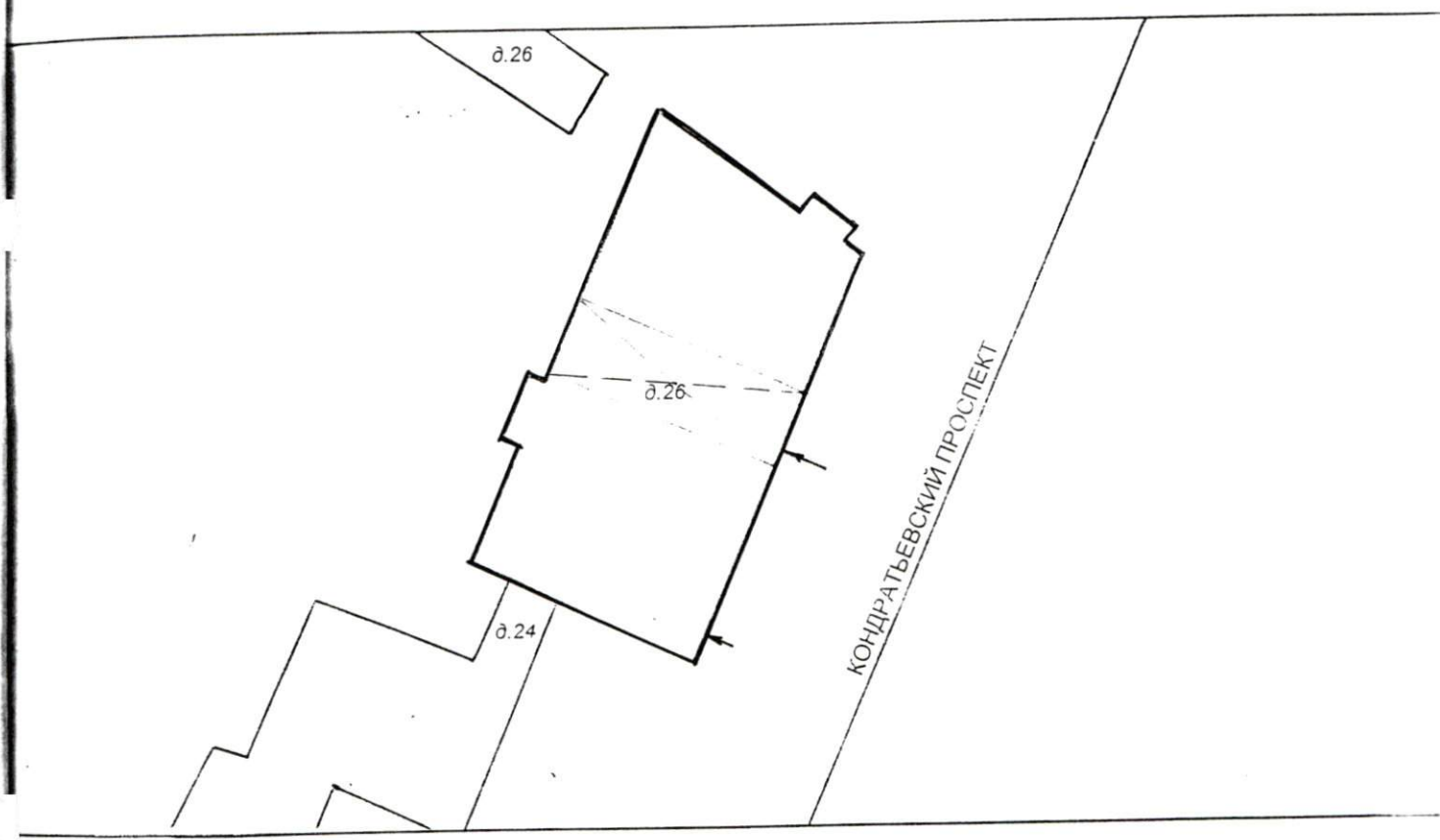


М.П.

200 1 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: 195197 г. Санкт-Петербург Кондратьевский проспект д. 26 корп. - лит. А
Описательный адрес: Кондратьевский пр., д.26



— границы первичного объекта недвижимости

Начальник филиала ГУ ГУИОН

ЦБ Калининского района

[Handwritten signature]
А.Х. КОВАЛЬСКИЙ



М.П.

200 / г.

Государственное учреждение юстиции
«Городское бюро регистрации прав на недвижимость»
Регистрационный округ №73
Произведена государственная регистрация

адреса

кадр. № 48-5132-0-9-1

« 08 » июля 2003 года

№ регистрации *48-01-145/2003-131*

Регистратор



Майорова Е.Г.

Прошито и скреплено
печатью 15 лист(ов)

*Исполнитель начальника
Калининского РА КУГИ*

Д.Е.Прончатов



Дополнительное соглашение №1
к договору аренды нежилого помещения № 04-А002023 от 09 июня 2003г.

18.11.2003 г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Калининского районного агентства Прончатова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 19.05.2003г. № 3443-42, с одной стороны, и Производственный кооператив "Акцент", зарегистрированный решением Исполнительного комитета Калининского районного Совета народных депутатов от 13.04.1989 г. № 366, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице председателя Каракоза Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, зарегистрированного решением Регистрационной палаты Администрации Санкт-Петербурга от 23.05.2002 №275447, с другой стороны, на основании распоряжения председателя Комитета по управлению городским имуществом от 10.11.2003 № 1427-р заключили настоящее соглашение о внесении изменений в п. 1.3. договора, изложив его в следующей редакции:

«1.3. Договор заключен на 49 лет и...» далее по тексту.

Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды № 04-А002023 от 09 июня 2003г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Калининское районное агентство КУГИ

Адрес : 195009, г.Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 9

ИНН 7832000076

р/с № 40603810910000000131 к/с № 30101810200000000791 БИК 044030791

в ОАО "Промышленно-строительный банк" Красногвардейский филиал

Телефон: 542-95-30 Факс: 541-88-42

АРЕНДАТОР: Производственный кооператив "Акцент"

Адрес : 195009, г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 26, литер А, пом. 4Н

ИНН 7804022039

р/с № 40702810226000000098 к/с № 30101810200000000791 БИК: 044030791

в ОАО "Промышленно-строительный банк" Калининский филиал

Телефон: 5429065 Факс: 5429065

От Арендодателя

От Арендатора

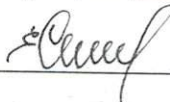


Исполн

Государственное учреждение юстиции
«Городское бюро регистрации прав на недвижимость»
Регистрационный округ №78
Произведена государственная регистрация
Дополнительного соглашения №1 от 18.11.2003 г.

кад.№78:5132:0:9:1

« 09 декабря » 2003 года
№ регистрации 78-01-285/2003-524

Регистратор  / Семина Е.А.



61.79124
ис
13.09

Дополнительное соглашение № 3
к Договору аренды № 04-А002023 от 09 июня 2003г.
"Об уступке прав и переводе долга"

08 мая 2008г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Калининского района Крупчатниковой Ирины Андреевны, действующего на основании доверенности от 29.12.2007 № 32217-42, с одной стороны, и

Производственный кооператив "Акцент", зарегистрированный решением Исполнительного комитета Калининского районного Совета народных депутатов от 13.04.1989 г. № 366, ОГРН 1027802517380, ИНН 7804022039 в лице председателя Капитонов Сергей Павлович, действующего на основании Устава, и именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны

Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт", зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №232519 от 30.01.2001, ОГРН 1037804004072, ИНН 7802163130 именуемое в дальнейшем "Правопреемник", в лице генерального директора Каракоза Александра Леонидовича, действующий на основании Устава с третьей стороны (далее - Стороны),

на основании Распоряжения Администрации Калининского района от 09.04.2008 №320-р, Соглашения о переуступке прав от 26.02.2008г. и в соответствии со ст. 382-392 Гражданского Кодекса РФ заключили настоящее Дополнительное соглашение о внесении следующих изменений в Договор аренды.

1. Арендатор - Производственный кооператив "Акцент" (ИНН 7804022039) уступает свои права и обязанности по Договору в полном объеме, а Правопреемник - Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт" (ИНН 7802163130) принимает указанные права и обязанности по Договору в полном объеме.

2. Отношения Арендодателя и Правопреемника по пользованию Объектом устанавливаются в соответствии с условиями договора с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

3. Внести следующие изменения в преамбулу договора в части наименования Арендатора, изложив ее в следующей редакции «Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт", зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №232519 от 30.01.2001, ОГРН 1037804004072, ИНН 7802163130»

4. Внести изменения в реквизиты Арендатора изложив их в следующей редакции:
«Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт"
Адрес: 194902, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, д. 226, литера А
ИНН 7802163130
р/с № 40702810030000001953
к/с № 30101810200000000791
БИК: 044030791
в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад"
телефон: 380-06-99 факс:»

5. Оплата за переуступку права аренды по договору № 04-А002023 от 09 июня 2003г в

размере 42627,31 руб. произведена, платежное поручение от 08.05.08 №387

6. п. 2.4 Договора изложить в следующей редакции:

«2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта (если в аренде находится часть здания (помещения в нем) принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания. Доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания). Работы по окраске фасадов зданий производить только в соответствии с колерными бланками Комитета по градостроительству и архитектуре.

Производить за свой счет капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (далее – работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов) предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем. Затраты Арендатора на производство капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, возмещаются в соответствии с пп.7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания (сооружения), финансируемым в установленном порядке из средств городского бюджета в соотношении Сторон по зачету расходов Арендатора при участии последнего в осуществлении капитального ремонта и другие вопросы, связанные с проведением такого капитального ремонта определяются в дополнительном соглашении к Договору.

По окончании производства капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.»

7. Дополнить Договор пп. 2.2.20-2.2.22 следующего содержания:

«2.2.20. Принимать долевое участие в финансировании содержания общего имущества здания. Доля Арендатора в затратах на содержание общего имущества здания определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания.

2.2.21. Если в соответствии с целями использования Объект относится к объектам социальной инфраструктуры, требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, перечень которых предусмотрен распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 07.07.2003 № 1672-ра «Об утверждении Положения о порядке реализации в Санкт-Петербурге нормативных требований обеспечивающих доступ инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социальной, транспортной, инженерной, производственной инфраструктуры, средствам информации и связи» Арендатор обязан:

2.2.21.1. В течение двух месяцев с момента вступления Договора в силу:

- представить Арендодателю сведения Администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта о необходимости выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов либо сведения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступности для инвалидов, подтверждаемые документом (актом обследования Объекта, с предписаниями по выполнению нормативных требований по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, либо заключением в соответствии с Объекта указанным нормативным требованиям), выданным специализированной организацией, уполномоченной осуществлять обследование объектов социальной, транспортной, инженерной, производственной инфраструктуры, средств информации и связи на соответствии нормативным требованиям по обеспечению беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к перечисленным объектам (далее – уполномоченная организация);

- в установленном порядке подать заявку на проведение обследования Объекта в уполномоченную организацию (при отсутствии у Администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта документально подтвержденных сведений о ранее проводившемся обследовании Объекта);

- представить Арендодателю копию документа о результатах рассмотрения заявки, выданного уполномоченной организацией (копию заключения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов либо копию акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов);

- при наличии акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке подать заявление о согласовании производства указанных работ.

2.2.21.2. В установленный срок обеспечить выполнение работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов.

2.2.22. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.5 Договора случаях).»

8. изменить п. 2.3.4 и дополнить Договор пп.2.4-2.6 следующего содержания

«2.3.4. За свой счет производить капитальный ремонт фасада здания (в т.ч. по соглашению о долевом участии в выполнении и (или) финансировании ремонта фасада здания с арендаторами других объектов нежилого фонда, расположенных в здании), предварительно согласовав его производство с Арендодателем.

Затраты Арендатора на производство капитального ремонта фасада здания возмещаются в соответствии с пп.7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке размещение рекламы снаружи здания, сооружения, частью которого или которым является Объект.

Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, частью которого или которым является Объект, при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

2.5. Арендатор не вправе размещать в Объекте игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса.

2.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.22 Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации).»

9. Пункт 3.1. изложить в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в **рублях** и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв.м в год составляет 3333,383 руб;

Плата за аренду Объекта в 2008 году с учетом НДС составляет в квартал 164022.443 руб.

Справочно:

Плата за аренду Объекта (Объектов) без учета НДС составляет в квартал 139002.070 руб.;

Ставка НДС равна 18 %, что составляет 25020.373 руб.

С 01.01.2009 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Апред * I, где

Атек – плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в текущем году;

Апред – плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в предыдущем году;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп.3.4 Договора.

»

10. Разделы 4 и 5 Договора изложить в следующей редакции:

«4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп.2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп.2.2.17 Договора он выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп.2.2.6 и 2.2.7 Договора арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп.2.2.11 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пп.2.2.1 Договора, согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах Госпожнадзора или Роспотребнадзора, арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с пп.3.5 Договора Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.8. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пп.2.2.2 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.9. В случае нарушения Арендатором пп.2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп.2.2.18, 2.3.2 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.11. При отсутствии письменного уведомления Арендодателя о конкретной цели использования Объекта, а также при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп.2.2.21 Договора, в установленные Договором сроки, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.12. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.7 Договора.

Код бюджетной классификации: 83011109042020120120.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп.3.3 Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях Договора:

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах Госпожнадзора и Роспотребнадзора по истечении установленного пп.2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п.2.2.4 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп.2.2.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Балансодержателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп.5.5 Договора.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп.2.2.6, 2.2.7, 2.2.9 Договора.

5.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп.2.2.11, 2.2.16 и 2.2.19 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

5.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп.3.5 Договора.

5.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Балансодержателя или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп.2.2.6, 2.2.7 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп.2.4 Договора.

5.3.10. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации: мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

5.3.11. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции пропагандирующей порнографию и экстремизм.

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей предусмотренных пп.2.2.21 Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп.2.1.3 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- принятия в установленном порядке решения о сносе здания (сооружения);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции здания (сооружения);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания (сооружения) на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае:

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленные пп.2.2.18 и 2.3.2 Договора;

- нарушения Арендатором пункта 2.5 Договора;

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных на Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования.

5.6. В случаях, указанных в пп.5.4 и 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу указанному в Договоре.

5.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).»

11. Дополнить Особые условия Договора п. 6.6 следующего содержания:

«6.5 В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента выполнения Арендатором предусмотренной Договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации»

12. Настоящее соглашение составлено в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью Договора аренды № **04-А002023** от **09.06.2003**

Приложение:

1. Расчет арендной платы
2. Акт приема передачи

Реквизиты Сторон:

Арендодатель: Управление (агентство) недвижимого имущества Калининского района

Адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, улица Михайлова, д. 9

ИНН 7832000076

р/с № 40101810200000010001

БИК: 044030001

в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Телефон.: 542-95-30 Факс.: 541-88-42

Арендатор: Производственный кооператив "Акцент"

Адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литера А, пом. 4Н

ИНН 7804022039

р/с № 40702810226000000098

к/с № 30101810200000000791

БИК: 044030791

в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад" Калининский филиал

Телефон: 5429065, 3800699 Факс: 5429065

Правопреемник:

Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт"

Адрес: 194902, Санкт-Петербург, поселок Парголово, Выборгское шоссе, д. 226, литера А

ИНН 7802163130

р/с № 40702810030000001953

к/с № 30101810200000000791

БИК: 044030791

в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад"

телефон: 380-0699 факс:

Подписи Сторон:

От Арендодателя
Начальник агентства
Крупчатникова И. А.

От Арендатора
Председатель
Капитонов С.П.

От Правопреемника
Генеральный директор
Каракоз А.Л.

Дополнительное соглашение № 4
к Договору аренды № 04-А002023 от 09 июня 2003г.
по адресу 195009, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 26, литера А, пом. 3Н,
кадастровый № 78:10:0005132:2287

04 декабря 2014г.

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный Комитетом по управлению городским имуществом (далее - Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете по управлению городским имуществом, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1589 "О Комитете по управлению городским имуществом", в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Калининского района Санкт-Петербурга Калининой Натальи Александровны, действующего на основании доверенности от 05.08.2014 № 21823-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт", зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга 03.01.2003 г., ИНН 7802163130, КПП 784001001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1037804004072, в лице генерального директора Капитонова Сергея Павловича, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в п.п. 1.1 Договора в части наименования и площади Объекта, изложив их в следующей редакции:

«195009, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.26, литера А, помещение 3-Н, кадастровый № 78:10:0005132:2287

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 165,1 кв.м.(сто шестьдесят пять целых одна десятая) квадратных метра».

2. Внести изменения в пункты 2-6 Договора, изложив их в следующей редакции»

«2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Если на момент подписания Договора Объект находится во владении Арендатора, акт приема-передачи Объекта не составляется, а об исполнении обязанности Арендодателя передать Объект Арендатору указывается в главе 6 Договора «Особые условия».

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (далее – Организация).

Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение 1).

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта Объекта.

2.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп.1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

Не позднее 30 дней с момента подписания Договора Арендатор обязан согласовать в Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее – органы МЧС России) и Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее – органы Роспотребнадзора) возможность использования Объекта под предполагаемое функциональное назначение.

В течение 10 дней со дня получения согласования органов МЧС России и Роспотребнадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.2.3. Своевременно перечислять страховой взнос за Объект в течение всего срока действия Договора.

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае, если в аренде находится часть здания, сооружения, либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать доленое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов производить только в соответствии с колерными бланками Комитета по градостроительству и архитектуре.

Производить за свой счет капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (далее – работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов), предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем. Затраты Арендатора на производство капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания, сооружения, многоквартирного дома, финансируемым в установленном порядке из средств городского бюджета, взаимоотношения Сторон по зачету расходов Арендатора при участии последнего в осуществлении капитального ремонта и другие вопросы, связанные с проведением такого капитального ремонта, определяются в дополнительном соглашении к Договору.

По окончании производства капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

2.2.4_1. Содержать фасад Объекта в соответствии с Правилами содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге».

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки по методике, согласованной с Комитетом по градостроительству и архитектуре, а в случае, если Объект является памятником истории и культуры, – с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, Арендатор обязан принимать доленое участие в финансировании работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома от надписей и графических изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по чистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

2.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, на Объекте (указанных в акте приема-передачи).

2.2.6. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя и Организации прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок и переоборудования капитального характера.

Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования обслуживающей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, переделок или прокладок сетей таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а

помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе, на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

В случае, если дополнительным соглашением Сторон предусмотрено иное, положения пп. 7.1 Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

2.2.7. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Роспотребнадзора, МЧС России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Организации, органов Роспотребнадзора, МЧС России и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных пп.2.2.6, 2.2.9 Договора.

2.2.8. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт или сносом здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп. 2.1.3 Договора.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию

(описание соответствующего земельного участка)

в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

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

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

2.2.11. В течение шестидесяти дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии (в том числе воды и газа) заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- при отсутствии указанных в предыдущем абзаце устройств заключить аналогичные договоры с Организацией;

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо, при наличии фактической возможности и согласия Организации, с иными организациями. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- в случае, если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- заключить со страховой организацией, имеющей в соответствии с законодательством Российской Федерации право на осуществление имущественного страхования, договор страхования Объекта. В течение 10 календарных дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты, включая технические средства, обеспечивающие передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации непосредственно в подразделения пожарной охраны и обеспечить на Объекте сохранность технических средств, обеспечивающих передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации, автоматических систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматических систем пожаротушения непосредственно в подразделения пожарной охраны по выделенному в установленном порядке радиоканалу или другим линиям связи в автоматическом режиме без участия персонала;

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта и (или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

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

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя и Организации беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.13_1. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.2.14. Обеспечить страхование Объекта на случай его повреждения или уничтожения вследствие наступления следующих страховых событий (рисков):

- пожар (кроме поджога), взрыв (кроме подрыва);
- стихийные бедствия (наводнение, шторм, молния, буря, ливень, град, ураган, землетрясение, необычные для данной местности морозы, обильные снегопады);
- противоправные действия третьих лиц (поджог, подрыв, повреждение);
- аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, затопление (проникновение воды из соседних помещений).

В обязательном порядке страхованию подлежат конструктивные элементы Объекта.

Страхование Объекта осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной стоимости Объекта (страховой стоимости) на момент заключения договора страхования, определяемой соглашением Арендатора и страховой организации, но не ниже балансовой стоимости Объекта.

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является:

- Арендодатель - в случае уничтожения Объекта вследствие наступления страхового случая;
- Арендатор - в случае повреждения Объекта в результате наступления страхового случая.

В случае отказа страховой организации страховать Объект по каким-либо из рисков, указанных выше, и согласия Арендатора и Арендодателя с заключением страховой организации страхование данных рисков не производится. В таком случае Арендатор вправе предложить данный риск другой страховой организации.

Договор страхования заключается по выбору Арендатора на весь срок действия Договора, но не более чем на 5 лет, или ежегодно.

При наступлении страхового случая Арендатор обязан незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, Организации, страховой организации, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.) и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.2.15. Письменно сообщить в указанную в страховую организацию обо всех изменениях в степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления таких изменений.

2.2.16. В случае, если объектом является здание, сооружение, не позднее 60 дней со дня заключения Договора заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту.

2.2.17. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп.2.1.1 Договора, не позднее десяти дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с п.2.2.4 Договора.

2.2.18. При сдаче Объекта (его части) в установленном Договором порядке в субаренду:

- получить письменное согласие Арендодателя на передачу Объекта (его части) в субаренду до заключения договора субаренды;
- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);
- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в пятидневный срок со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.

2.2.19. Если Объект является памятником истории и культуры или входит в его состав либо на него в соответствии с законодательством об охране памятников истории и культуры распространяется охранный статус такого памятника:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Объекта в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - уполномоченный орган);
- в течение срока, установленного административным регламентом уполномоченного органа по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранный обязательство в отношении Объекта;
- в месячный срок с момента оформления охранного обязательства в отношении Объекта, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора представить арендодателю копию охранного обязательства, заключенного в отношении Объекта;
- выполнять требования охранного обязательства, заключенного в отношении Объекта».

2.2.20. Принимать долевое участие в финансировании расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, путем заключения с Организацией договора о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, в соответствии с п. 2.2.11 Договора. Доля Арендатора в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта.

2.2.21. Если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной инфраструктуры, требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, Арендатор обязан:

2.2.21.1. В течение двух месяцев с момента вступления Договора в силу:

- представить Арендодателю сведения Администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта о необходимости выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов либо сведения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов, подтверждаемые документом (актом обследования Объекта, с предписаниями по выполнению нормативных требований по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, либо заключением о соответствии Объекта указанным нормативным требованиям), выданным специализированной организацией, уполномоченной осуществлять обследование объектов социальной, транспортной, инженерной, производственной инфраструктуры, средств информации и связи на соответствие нормативным требованиям по обеспечению беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к перечисленным объектам (далее – уполномоченная организация);
- в установленном порядке подать заявку на проведение обследования Объекта в уполномоченную организацию (при отсутствии у Администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта документально подтвержденных сведений о ранее проводившемся обследовании Объекта);
- представить Арендодателю копию документа о результатах рассмотрения заявки, выданного уполномоченной организацией (копию заключения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов либо копию акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов);
- при наличии акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке подать заявление о согласовании производства указанных работ.

2.2.21.2. В установленный срок обеспечить выполнение работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов.

2.2.21_1. Если Объект используется для оказания услуг общественного питания, Арендатор обязан обеспечить доступ физических лиц к расположенным в Объекте туалетам.

2.2.22. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.5 Договора случаях).

2.2.23. Обеспечить оборудование подземного пешеходного перехода системой автоматической пожарной защиты.

2.2.24. В случае наступления страхового случая приступить к ремонту самостоятельно или с привлечением подрядной организации в целях восстановления состояния Объекта до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее пяти календарных дней после перечисления страхового возмещения, но в любом случае не позднее тридцати календарных дней с даты наступления страхового случая.

2.2.24(1). Соблюдать в Объекте установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

2.2.25. В целях обеспечения пожарной безопасности на Объекте:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;
- выполнять в полном объеме и в установленный срок предписания органов МЧС России;
- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

- в случае производства работ в арендуемых помещениях по перепланировке (переустройству) помещений и (или) изменения их функционального назначения, в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности, и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности, предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период, в том числе с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.3.2. В случае, если арендная плата за пользование Объектом определена методом индивидуальной оценки либо по результатам торгов, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды, но не ранее 1 месяца с момента заключения Договора заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп.2.2.12, 2.2.18 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которым субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном Договором для Арендатора, на счет, указанный в пп.3.7 Договора.

Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп.3.7 Договора, арендной платы в полном объеме в сроки, установленные Договором, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по Договору. Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп.3.7 Договора, части арендной платы погашает задолженность Арендатора по Договору в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на счет, указанный в пп.3.7 Договора, арендной платы (ее части) не освобождает Арендатора от обязанности внести арендную плату (ее часть).

2.3.3. Пункт исключен.

2.3.4. За свой счет производить капитальный ремонт фасада здания (в т.ч. по соглашению о долевом участии в выполнении и (или) финансировании ремонта фасада здания с арендаторами других объектов нежилого фонда, расположенных в здании), предварительно согласовав его производство с Арендодателем.

Затраты Арендатора на производство капитального ремонта фасада здания возмещаются в соответствии с пп.7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, которым является Объект.

Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, частью которого или которым является Объект, при условии заключения в установленном

порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

В случае, если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению собственников общего имущества в здании, сооружении, многоквартирном доме.

2.5. Арендатор не вправе размещать в Объекте игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса.

2.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.22 Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в **рублях** и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв.м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет 5273.35 (пять тысяч двести семьдесят три целые и тридцать пять сотых) руб ;

Плата за аренду Объекта в 2014 году с учетом НДС составляет в квартал 217657.70 руб.

Справочно:

Плата за аренду Объекта (Объектов) без учета НДС составляет в квартал 184455.68 руб.;

Ставка НДС равна 18 %, что составляет 33202.02 руб.

3.2. С 01.01.2015 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{пред} * I$, где

$A_{тек}$ – плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в текущем году;

$A_{пред}$ – плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в предыдущем году;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп.3.4 Договора.

3.3. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору подлежит изменению с даты вступления в силу такого нормативного правового акта (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы в соответствии с пунктом 2.3.1 Договора), о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату помесечно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с пп.3.2 Договора.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при помесечном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.5. Арендатор оплачивает страховой взнос в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.11 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.6. Пункт исключен.

3.7. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на

**Счет № 4010181020000010001 в Северо-Западное ГУ Банка России,
БИК 044030001**

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 83011105072020200120

Код ОКТМО: 40330000

3.8. Денежные средства, перечисленные Арендатором в бюджет Санкт-Петербурга в качестве арендной платы по Договору, в том числе в счет предстоящих периодов (выплаченные авансом), в случае принятия Арендодателем решения о приватизации (продаже) Объекта, при поступлении Объекта в собственность Арендатора либо при прекращении принадлежащих Арендатору на основании Договора прав владения и пользования Объектом (в случае приобретения Объекта третьим лицом) возврату Арендатору не подлежат.

3.9. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп.2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп.2.2.17 Договора он выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп.2.2.6 и 2.2.7 Договора арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп.2.2.11 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пп.2.2.1 Договора, согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России или Роспотребнадзора, арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с пп.3.5 Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пп.2.2.17 Договора, обременен имуществом Арендатора и (или) правами (имуществом) третьих лиц, а также в случае неисполнения обязательства, предусмотренного пп. 2.2.13_1 Договора Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.8. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пп. 2.2.2, 2.2.19 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.9. В случае нарушения Арендатором пп.2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп.2.2.18, 2.3.2 Договора, либо обременения Объекта правами и (или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.11. При отсутствии письменного уведомления Арендодателя о конкретной цели использования Объекта, а также при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп.2.2.21 Договора, в установленные Договором сроки, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002 % от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.12. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.19 Договора начисляются пени в размере 0,33% от суммы квартальной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

4.13. В случае нарушения Арендатором обязательства, установленного пунктами 2.2.11, 2.2.20 Договора, в части осуществления содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в нежилом здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом.

4.14. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп. 3.7 Договора.

Код бюджетной классификации: 83011105072020200120.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп.3.3 Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях Договора:

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и Роспотребнадзора по истечении установленного пп.2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п.2.2.4 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп.2.2.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3_1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп.2.2.13_1 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации.

5.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп.5.5 Договора.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп.2.2.6, 2.2.7, 2.2.9 Договора.

5.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп.2.2.11, 2.2.16 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

5.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп.3.5 Договора.

5.3.8. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп.2.2.6, 2.2.7 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп.2.4 Договора.

5.3.10. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

5.3.11. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп.2.2.21 и пп.2.2.24 Договора.

5.3.13. В случае, предусмотренном пп.2.2.21_1 Договора.

5.3.14. В случае отсутствия заключенного в отношении Объекта охранного обязательства, указанного в пункте 2.2.19 Договора, в течение более чем четырех месяцев с даты подписания Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.1.3 Договора в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;

- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае:

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп.2.2.18 и 2.3.2 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя;

- нарушения Арендатором пункта 2.5 Договора;

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования;

- нарушения Арендатором пункта 2.2.24(1) Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе;

- нарушения Арендатором требований абзаца пятого пункта 2.2.19 Договора

5.5-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Объект расположен в пределах таких территорий.

5.5-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

5.6. В случаях, предусмотренных пп. 5.4, 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 5.5-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 5.5-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект: **нет**.

6.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

6.3. В случае сдачи Объекта в субаренду в соответствии с условиями Договора при досрочном расторжении Договора субарендатор не имеет права на заключение с ним договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Санкт-Петербурга.

6.4. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора Организация имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.5. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента выполнения Арендатором предусмотренной Договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента заключения Договора купли-продажи Объекта.

6.6. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6.7. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации. Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

6.8. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Объекта Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, указанную в абзаце пятом пункта 3.7 Договора, при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем. В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.3.1 – 5.3.13, 5.5 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды № 04-А002023 от 09.06.2003, условия настоящего соглашения распространяются на отношения сторон, возникшие с 04.12.2014 г.

Реквизиты Сторон:

Арендодатель: Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Калининского района, 195009,
г. Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 13/1, литера Г
Телефон: 576-23-02 Факс: 541-88-42

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Некст-Эстейт"

Адрес: 119119, Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 44, литер И

ИНН 7802163130

р/с № 40702810030000001953 к/с № 30101810200000000791 БИК: 044030791

в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад"

Телефон: 333-17-26 Факс:

Подписи сторон

От Арендодателя:

Начальник управления (агентства) агентства
Калинина Н. А.


М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
Капитонов С.П.


М.П.

Юрист агентства _____

