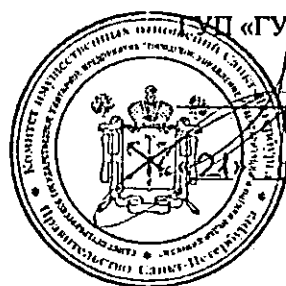


УТВЕРЖДАЮ

И.о. генерального директора



ГУП «ГУИОН»

В.О.Арсеньев

«24» мая 2017 г.

## Аукционная документация

о проведении открытого аукциона на право  
заключения договоров аренды объектов нежилого фонда по адресам:

Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 2,  
лит. А, пом. 1-Н (ч.п. 4-15, ч.п. 23-34);  
Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (ч. п. 17-29, ч. п. 30-43),

находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга  
и закрепленных на праве хозяйственного ведения за Санкт-Петербургским государственным  
унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Дата аукциона: «24» мая 2017 г.

М.П. И.О. начальника административно-  
хозяйственного отдела ГУП «ГУИОН»

Д.В. Сафонов

« 24 » 05 2017 г.

### Содержание аукционной документации:

1. Законодательное регулирование .....	3
2. Форма аукциона .....	3
3. Организатор аукциона:.....	3
4. Предмет аукциона.....	3
5. Сведения об объектах, право аренды которых подлежат реализации на аукционе. ....	3
6. Цель проведения аукциона .....	4
7. Осмотр имущества.....	4
8. Срок договора аренды .....	5
9. Размер годовой арендной платы.....	5
10. Условия допуска к участию в аукционе .....	5
11. Порядок и сроки внесения задатка, возврата задатка.....	5
12. Порядок оформления и подачи заявки на участие в аукционе, инструкция по заполнению.....	6
13. Рассмотрение заявок на участие в аукционе .....	7
14. Порядок, дата, время и место проведения аукциона .....	7
15. Последствия признания аукциона несостоявшимся .....	8
16. Заключение договора по результатам проведения аукциона.....	8
17. Порядок предоставления аукционной документации и разъяснения положений аукционной документации .....	9
18. Формы, сроки и порядок оплаты по договору .....	10
Приложение № 1. Форма заявки на участие в открытом аукционе.....	10
Приложение № 2. Форма договора о задатке .....	12
Приложение № 3. Проекты договоров аренды .....	14
Приложение № 4. Согласие собственника .....	35



## 1. Законодательное регулирование

Настоящая аукционная документация, устанавливающая порядок проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленных на праве хозяйственного ведения за Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» и условиями об использовании объектов нежилого фонда, установленным распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк.

Аукцион проводится в соответствии с договорами поручений от 03.11.2016 № Фао-49/2016, № Фао-350/2016, дополнительными соглашениями № 1 от 18.04.2017 к ним, заключенными между Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» и АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

## 2. Форма аукциона

Открытая по составу участников и открытая по форме подачи предложений

## 3. Организатор аукциона:

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее - ГУП «ГУИОН»)

Место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд.

Контактное лицо: Сафонов Д.В. тел. +7(921)964-7973,

адрес электронной почты [safonov@guion.spb.ru](mailto:safonov@guion.spb.ru)

Специализированная организация, действующая по поручению Организатора аукциона:

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Фонд)

Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5

Контактный телефон: 8 (812) 426-11-11, 8 (812) 777-27-27 (доб. 300, 338), адрес электронной почты: [pochta@property-fund.ru](mailto:pochta@property-fund.ru)

Аукционная комиссия расположена по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5

## 4. Предмет аукциона

Право заключения договоров аренды объектов, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и в хозяйственном ведении ГУП «ГУИОН» (далее – договор аренды), сроком на 3 года.

Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

## 5. Сведения об объектах, право аренды которых подлежат реализации на аукционе

*Лот 1. Объект – часть нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 2, литера А, пом. 1-Н (ч.п. 4-15, расположенные на 1 этаже; ч.п. 23-34, расположенные на 2 этаже).*

Район Санкт-Петербурга: Красногвардейский.

Кадастровый номер: 78:11:0006025:4484.

Этаж: 1 (h= 2,82/2,89 м), 2 (h= 2,85 м).

Общая площадь помещения 1-Н: 421,1 кв.м.

Площадь Объекта, сдаваемого в аренду: 330,7 кв.м,

учетный номер арендованной части: 78:11:0006025:4484/1.

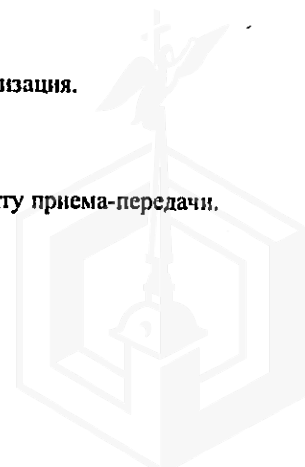
Вход: 1 общий со двора.

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Целевое назначение: под офис.

Разрешенная электрическая мощность: 20,0 кВт.

Договор аренды заключается на 3 года с даты передачи арендатору Объекта по акту приема-передачи.



**Начальная цена (величина годовой арендной платы): 1 387 000,00 руб. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей).**

**Сумма задатка: 346 750,00 руб.**

**Шаг аукциона: 69 350,00 руб.**

**График проведения осмотра:** осмотр осуществляется по предварительному согласованию в рабочие дни и часы по телефону (812) 644-51-41.

**Лот 2. Объект – часть нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (ч. п. 17-29, расположенные на 1-м этаже; ч. п. 30-43, расположенные на 2-м этаже).**

Район Санкт-Петербурга: Кировский.

Кадастровый номер: 78:15:0008050:1234.

Этаж: 1-й (h= 2,90 м), 2 (h= 2,70 м).

Общая площадь помещения 5-Н: 517,6 кв. м,

учетный номер арендованной части: 78:15:0008050:1234/1.

Площадь Объекта, сдаваемого в аренду: 362,1 кв. м.

Вход: общий с улицы и со двора.

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Целевое назначение: под офис.

Разрешенная электрическая мощность: 20,0 кВА.

Договор аренды заключается на 3 года с даты передачи арендатору Объекта по акту приема-передачи.

Здание, в котором находится указанное помещение, расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-15(01)). Режим зон установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

Обязанность арендатора согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

**Начальная цена (величина годовой арендной платы): 1 439 000,00 руб. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей).**

**Сумма задатка: 359 750,00 руб.**

**Шаг аукциона: 71 950,00 руб.**

**График проведения осмотра:** осмотр осуществляется по предварительному согласованию в рабочие дни и часы по телефону (812) 644-51-41.

На момент прекращения договоров аренды объекты, опубликованные в настоящем извещении, должны соответствовать требованиям к их техническому состоянию, указанным в акте приема-передачи, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями.

#### **6. Цель проведения аукциона**

Предоставление арендатору в пользование объекты, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга и в хозяйственном ведении ГУП «ГУИОН».

#### **7. Осмотр имущества**

Осмотр обеспечивает Организатор аукциона по требованию заявителя без взимания платы не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении аукциона по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт торгов).

Осмотр объектов осуществляется по месту их нахождения в период приема заявок по предварительной договоренности по телефону (812) 644-51-41.

#### 8. Срок договора аренды

Договор аренды заключается на 3 года с даты передачи арендатору объекта по акту приема-передачи.

#### 9. Размер годовой арендной платы

Цена заключенного договора аренды не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

Размер годовой арендной платы, определенный по итогам аукциона, ежегодно индексируется в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

#### 10. Условия допуска к участию в аукционе

Заявителем на участие в аукционе, а также участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, индивидуальный предприниматель или физическое лицо, претендующее на заключение договора аренды и подавшее заявку на участие в аукционе.

Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случаях:

- 1) непредставления документов, предусмотренных в настоящем извещении о проведении аукциона, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствия требованиям, установленным в пункте 18 Приложения 1 к Приказу Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67;
- 3) невнесения задатка, в срок, предусмотренный в настоящем извещении о проведении аукциона;
- 4) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям аукционной документации;
- 5) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- 6) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником аукциона, аукционная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

#### 11. Порядок и сроки внесения задатка, возврата задатка

Задаток подлежит перечислению на счет Специализированной организации и перечисляется непосредственно Заявителем на следующие банковские реквизиты (для юридических лиц и физических):

ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г. Санкт-Петербург

расч. счет № 40702810790320000867

корр. счет № 30101810900000000790

БИК 044030790

Получатель: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

ИНН 7838332649

КПП 783801001

Средства платежа - денежные средства в валюте Российской Федерации (рубли).

Задаток должен поступить на счет Специализированной организации не позднее срока окончания приема заявок.

При перечислении задатка в платежном поручении необходимо указать следующую информацию: «Задаток на участие в аукционе по продаже права аренды объекта нежилого фонда».

Задаток должен поступить на счет Специализированной организации не позднее **22.05.2017**.

Фактом внесения денежных средств в качестве задатка на участие в аукционе и подачи заявки на участие в аукционе заявитель подтверждает согласие со всеми условиями проведения аукциона и условиями договора о задатке (договора присоединения), опубликованными в извещении о проведении аукциона и аукционной документации.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Специализированной организации, является выписка с вышеуказанного счета Специализированной организации.

Задаток служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона / участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы или лица, с которым договор аренды Объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по заключению договора аренды объекта нежилого фонда и возвращается всем участникам аукциона, кроме победителя/участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы или лица, с которым договор аренды Объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подведения итогов аукциона.

Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет арендной платы по договору аренды.

Задаток, внесенный заявителем, который сделал предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, возвращается такому заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания с победителем аукциона договора аренды.

Договор о задатке (договор присоединения) составляется в 3-х экземплярах (в случае его составления в форме единого документа, подписанного сторонами).

Договор о задатке (договор присоединения) может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами в соответствии с формой договора о задатке (договора присоединения), являющейся приложением к настоящей аукционной документации и размещенной на сайте Фонда в телекоммуникационной сети Интернет [фондимуущества.рф](http://фондимуущества.рф) и на Официальном сайте торгов.

Договор о задатке оформляется на специальном бланке. Специальные бланки выдаются по месту нахождения Специализированной организации по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, в помещениях Секретариата.

Указанный договор о задатке считается в любом случае заключенным в письменной форме на условиях формы договора о задатке (договора присоединения) в случае подачи заявителем заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями настоящей аукционной документации.

Задаток возвращается Специализированной организацией заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

Задаток возвращается Специализированной организацией заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

## 12. Порядок оформления и подачи заявок на участие в аукционе, инструкция по заполнению

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются в письменной форме, начиная с 28.04.2017, Специализированной организацией с 10:00 до 12:30 и с 14:00 до 17:00 по рабочим дням (по пятницам и предпраздничным дням с 10:00 до 12:30 и с 14:00 до 16:00) (московское время), по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, 1 этаж, помещение Секретариата.

Дата окончания срока подачи заявок **22.05.2017**, время окончания срока подачи заявок - до 17:00.

Заявки, поданные позднее установленного срока, не принимаются.

Заявка на участие в аукционе подается в 2-х экземплярах по форме, составу и содержанию, указанной в настоящей аукционной документации, размещенной на сайте Фонда в телекоммуникационной сети Интернет [фондимуущества.рф](http://фондимуущества.рф) и на Официальном сайте торгов.

Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявка на участие в аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица);

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на Официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на Официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на Официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение о согласии на совершение крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской

Федерации; учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора аренды, внесение задатка или обеспечение исполнения договора аренды являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

2) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе путем направления Специализированной организации соответствующего уведомления в письменной форме, в том числе в форме электронного документа. В случае, если заявление от имени заявителя подписано иным лицом, к заявлению об отзыве заявки должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени заявителя.

#### Инструкция по заполнению

Заявка на участие в аукционе оформляется на русском языке, разборчивыми печатными буквами.

Заявка удостоверяется подписью уполномоченного лица заявителя и заверяется печатью (для юридического лица - обязательно, для индивидуального предпринимателя - при наличии печати).

Сведения и документы, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования.

Все документы, входящие в состав заявки, должны быть оформлены с учётом следующих требований:

документы, прилагаемые в копиях, должны удостоверяться подписью уполномоченного лица заявителя и заверяться печатью (для юридического лица - обязательно, для индивидуального предпринимателя - при наличии печати);

в документах не допускается применение факсимильных подписей, а также наличие подчисток и исправлений; все страницы документов должны быть четкими и читаемыми (в том числе и представленные ксерокопии документов, включая надписи на оттисках печатей и штампов);

Документы, представленные заявителем в составе заявки, возврату не подлежат.

Специализированная организация регистрирует заявку и прилагаемые к ней документы в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям.

#### 13. Рассмотрение заявок на участие в аукционе

Заявки и документы заявителей рассматриваются Специализированной организацией и оформляются протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Окончание рассмотрения заявок в 11 часов 20 минут «24» мая 2017 г. по местонахождению Специализированной организации.

Заявитель приобретает статус участника аукциона с момента подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Заявители, признанные участниками аукциона, а также заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются об этом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления при регистрации участников либо путем направления такого уведомления по почте (заказным письмом) в срок не позднее следующего рабочего дня, начиная с момента подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

#### 14. Порядок, дата, время и место проведения аукциона

Проведение аукциона состоится «24» мая 2017 г. в 12 часов 00 минут по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, 1-й этаж, зал торгов.

В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона.

Аукцион проводится в присутствии членов аукционной комиссии и участников аукциона (их представителей).

Аукцион проводится путем повышения начальной цены (величины годовой арендной платы), указанной в извещении о проведении аукциона и настоящей аукционной документации, на «шаг аукциона».

«Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной цены (величины годовой арендной платы).

Аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона, номера лота, предмета договора, начальной цены (величины годовой арендной платы), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора аренды.

Участник аукциона после объявления аукционистом начальной цены (величины годовой арендной платы), увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» (последующая цена от предыдущей отличается на 1 (один) «шаг аукциона»), поднимает карточку, в случае если он согласен заключить договор аренды по объявленной цене.

Аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной цены (величины годовой арендной платы), увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора аренды, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» и «шагом аукциона», в соответствии с которым повышается цена договора аренды (далее – цена).

В случае если после трехкратного объявления аукционистом начальной цены (величины годовой арендной платы), увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукционист обязан снизить «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной цены (величины годовой арендной платы), но не ниже 0,5 процента начальной цены (величины годовой арендной платы).

Если после трехкратного объявления аукционистом цены ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору аренды в отношении объекта, права на которое передаются по договору аренды, и письменно уведомивший Организатора аукциона о желании заключить договор аренды (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор аренды по объявленной аукционистом цене.

Если действующий правообладатель воспользовался указанным правом, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после трехкратного объявления аукционистом цены ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор аренды по объявленной аукционистом цене.

Аукцион считается оконченным, если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения о цене или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор аренды по объявленной аукционистом цене ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее и предпоследнее предложения о цене, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора аренды.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор аренды по объявленной аукционистом наиболее высокой цене.

Цена, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол аукциона.

Протокол аукциона подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона и является основанием для заключения договора аренды.

Победитель аукциона, подписывает в день проведения аукциона протокол о результатах аукциона.

Протокол составляется в 3 (трех) экземплярах, один из которых хранится у Организатора аукциона, второй у Специализированной организации, третий у победителя аукциона и размещается на Официальном сайте торгов Организатором аукциона (Специализированной организацией) в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

#### **15. Последствия признания аукциона несостоявшимся**

В случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным настоящей аукционной документацией, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, Организатор аукциона обязан заключить договор аренды на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и аукционной документацией, но по цене не менее начальной цены (величины годовой арендной платы), указанной в извещении (информационном сообщении) о проведении аукциона и настоящей аукционной документации.

В случае отсутствия заявок, подачи одной заявки, если в аукционе участвовал один участник или в случае отсутствия предложений о цене, предусматривающих более высокую цену, чем начальная цена (величина годовой арендной платы), «шаг аукциона» снижен на 0,5 процента начальной цены (величины годовой арендной платы), но не ниже 0,5 процента начальной цены (величины годовой арендной платы), и после трехкратного объявления предложения о начальной цене (величине годовой арендной платы) не поступило ни одного предложения о цене, которое предусматривало бы более высокую цену, аукцион признается несостоявшимся. В случае признания аукциона несостоявшимся по вышеуказанным основаниям, Организатор аукциона вправе объявить в установленном порядке о проведении нового аукциона и изменить условия аукциона.

Срок, в течение которого единственным участником аукциона должен быть подписан проект договора аренды, составляет не менее 10 (десяти) календарных дней, но не более 15 (пятнадцати) календарных дней со дня размещения на Официальном сайте торгов протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

#### **16. Заключение договора аренды по результатам проведения аукциона**

Заключение договора аренды осуществляется между Организатором аукциона и победителем аукциона в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, распоряжением Комитета по управлению



городским имуществом от 22.01.2008 № 16-р (Приложение № 1) и иными федеральными законами.

К настоящей аукционной документации прилагается проект договора аренды, который является неотъемлемой частью настоящей аукционной документации.

Договор аренды заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор аренды, заявке на участие в аукционе и в аукционной документации. При заключении договора аренды цена такого договора не может быть ниже начальной цены (величины годовой арендной платы), указанной в извещении о проведении аукциона и настоящей аукционной документации.

Договор аренды заключается между победителем аукциона и Организатором аукциона не ранее чем через 10 (десяти) календарных дней, но не позднее чем через 15 (пятнадцати) календарных дней со дня размещения на Официальном сайте торгов протокола об итогах аукциона.

В срок, предусмотренный для заключения договора аренды, Организатор аукциона обязан отказаться от заключения договора аренды с победителем аукциона либо с участником аукциона, с которым заключается такой договор в случае установления факта:

1) проведения ликвидации такого участника аукциона - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина банкротом и об открытии конкурсного производства, введения в отношении гражданина реструктуризации долгов;

2) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных настоящей документацией.

В случае отказа от заключения договора аренды с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды с участником аукциона, с которым заключается такой договор, аукционной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных настоящей документацией и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора аренды, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым Организатор аукциона отказывается заключить договор аренды, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора аренды, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день его составления. Протокол составляется в 3 (трех) экземплярах, один из которых хранится у Организатора аукциона, другой у Специализированной организации, третий у победителя аукциона.

Указанный протокол размещается Специализированной организацией на Официальном сайте торгов в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Специализированная организация в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола передает один экземпляр протокола лицу, с которым Организатор аукциона отказывается заключить договор аренды.

В случае уклонения (отказа) победителя аукциона от заключения договора аренды в срок не позднее 5 рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от подписания договора аренды, Организатор аукциона направляет уведомление об уклонении (отказе) победителя аукциона от заключения договора аренды участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, с предложением в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления уведомления подписать договор аренды.

При этом заключение договора для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, является обязательным.

При уклонении (отказе) победителя аукциона / участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы или лица, с которым договор аренды Объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от заключения договора аренды в установленный срок договор аренды задаток не возвращается и указанные лица утрачивают право на заключение договора аренды.

Условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты.

#### **17. Порядок предоставления аукционной документации и разъяснения положений аукционной документации**

При проведении аукциона Специализированная организация обеспечивают размещение аукционной документации на Официальном сайте торгов. Аукционная документация доступна для ознакомления на Официальном сайте торгов без взимания платы.

Аукционная документация размещена на Официальном сайте торгов, а также на сайте АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в телекоммуникационной сети Интернет [фондимуущества.рф](http://фондимуущества.рф).

Срок и порядок предоставления аукционной документации: после размещения на Официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона Специализированная организация на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу аукционную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении аукциона.

Плата за предоставление аукционной документации не предусмотрена. Предоставление аукционной документации, в том числе в форме электронного документа, осуществляется без взимания платы.

Место предоставления аукционной документации: по адресу Специализированной организации.

Предоставление аукционной документации до размещения на Официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона не допускается.

Даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений аукционной документации: с «28» апреля 2017 г. с 10 час. 00 мин. (время московское) по «22» мая 2017 г. до 17 час. 00 мин. (время московское) (включительно).

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, Специализированной организации запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса Специализированная организация обязана направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений аукционной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений аукционной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено Специализированной организацией на Официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений аукционной документации не должно изменять ее суть.

Организатор аукциона, либо Специализированная организация (по поручению Организатора аукциона), вправе принять решение о внесении изменений в аукционную документацию, извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются Организатором аукциона, Специализированной организацией на Официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на Официальном сайте торгов внесенных изменений в аукционную документацию, извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Организатор аукциона, либо Специализированная организация (по поручению Организатора аукциона), вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на Официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения Специализированная организация направляет соответствующие уведомления всем заявителям. В случае если установлено требование о внесении задатка, Специализированная организация возвращает заявителям задаток в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

#### 18. Форма, сроки и порядок оплаты по договору

Договор аренды по результатам торгов заключается на 3 (три) года.

Условия заключенного договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

Условия перечисления арендной платы определяются Организатором торгов в соответствии с условиями договора.

Размер годовой арендной платы, определенный по итогам аукциона, ежегодно индексируется в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым 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».

При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в настоящей аукционной документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Приложение № 1 к аукционной документации

### АО «ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

(все графы заполняются в электронном виде или от руки печатными буквами)

Принято «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_ час \_\_\_ мин

представитель Специализированной организации \_\_\_\_\_

(подпись, фамилия)

ЗАЯВКА № \_\_\_\_\_

**на участие в аукционе на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда  
по адресу:**

\_\_\_\_\_ (адрес объекта нежилого фонда)  
площадью \_\_\_\_\_ кадастровый номер \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_

**Претендент** (далее – также заявитель) \_\_\_\_\_  
(наименование и организационно-правовая форма юридического лица  
либо Ф.И.О. физического лица)

в лице \_\_\_\_\_  
действующего на основании \_\_\_\_\_

**Сведения о претенденте – юридическом лице**

Зарегистрировано \_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_

Фактический адрес \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_ р/с \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

**Сведения о претенденте – физическом лице:**

Паспортные данные: № \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
кем: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: индекс \_\_\_\_\_

Проживает по адресу: индекс \_\_\_\_\_

Занимаемые иностранные публичные должности \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_ р/с \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

**Подпись претендента (представителя)**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
М.П.

**Принимая решение об участии в аукционе, обязуюсь:**

Выполнять правила и условия проведения аукциона, указанные в извещении о проведении аукциона, опубликованном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), сайте АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» [фондимушества.рф](http://фондимушества.рф)

1. В случае признания победителем аукциона обязуюсь:

1.1. Подписать протокол аукциона в день проведения итогов аукциона;

1.2. Заключить с Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – ГУП «ГУИОН») договор аренды объекта нежилого фонда в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, опубликованном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), сайте АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» [фондимушества.рф](http://фондимушества.рф).

2. Если я буду признан участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы (при признании участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, в случае отказа победителя аукциона от заключения договора аренды объекта нежилого фонда либо его уклонения от заключения договора аренды объекта нежилого фонда), или лицом, с которым договор аренды объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», обязуюсь:

заключить с ГУП «ГУИОН» договор аренды объекта в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, опубликованном на официальном сайте торгов, сайте АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» [фондимушества.рф](http://фондимушества.рф).

Мне известно, что:

Задаток подлежит перечислению Претендентом на счет Организатора аукциона на основании договора о задатке (договора присоединения), который может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами в соответствии с формой договора о задатке (договора присоединения), опубликованной в извещении о проведении аукциона. Указанный договор о задатке (договор присоединения) считается в любом случае заключенным в письменной форме на условиях формы договора о задатке (договора присоединения) в случае подачи Претендентом заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе. Задаток подлежит перечислению на счет Фонда непосредственно Претендентом. В платежном документе в графе «Назначение платежа» необходимо указать «перечисление задатка для участия в аукционе на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда», а в случае заключения договора в форме единого документа, подписанного Сторонами должна содержаться ссылка на его реквизиты.

В случае отказа победителя аукциона или участника Аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, или лица, с которым договор аренды Объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от подписания протокола аукциона или заключения договора аренды объекта нежилого фонда, сумма внесенного им задатка не возвращается.

Настоящим подтверждаю, что ознакомился:

- с состоянием объекта нежилого фонда, права на который передаются на аукционе, и технической документацией к нему. Претензий по качеству, состоянию объекта нежилого фонда и к технической документации не имею;
- с условиями выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта нежилого фонда, права на который передаются по договору аренды, а также с качеством, количественными, техническими характеристикам работ, выполнение которых будет происходить с использованием объекта нежилого фонда.

**Приложение:**

а) полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо - доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя и подписанная руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

в) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

г) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

д) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

е) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

ж) договор о задатке (договор присоединения) в 3-х экземплярах (в случае его составления в форме единого документа, подписанного сторонами).

Предварительно согласен на обработку Специализированной организацией (Организатором торгов) персональных данных согласно статье 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях, не противоречащих действующему законодательству.

Подпись претендента

(представителя) \_\_\_\_\_ («\_\_\_\_») \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

М.П.

Приложение № 2 к аукционной документации

Договор о задатке № \_\_\_\_\_  
(договор присоединения)

Санкт-Петербург

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем «Фонд», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, и претендент на участие в аукционе на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, присоединившийся к настоящему Договору, именуемый в дальнейшем «Претендент», \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании договоров поручения от 03.11.2016 г. № ФАО – 349/2016, № ФАО – 350/2016 заключенных между Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» и акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и в соответствии с требованиями ст. 380, 381, 428 ГК РФ, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

#### I. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Претендент для участия в аукционе на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_  
(все графы заполняются от руки печатными буквами)

проводимого « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г., перечисляет денежные средства в размере \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(цифрами и прописью)

(далее – Задаток) путем перечисления на расчетный счет Фонда:

– № расч. счет № 40702810790320000867 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/с № 3010181090000000790, БИК 044030790 (для юридических лиц и физических);

1.2. Задаток служит обеспечением исполнения обязательства Претендента по заключению договора аренды Объекта нежилого фонда в случае признания Претендента победителем аукциона.

#### II. Порядок внесения Задатка

2.1. Задаток подлежит перечислению на счет Фонда непосредственно Претендентом. В платежном документе в графе «Назначение платежа» необходимо указать «перечисление задатка для участия в аукционе на право заключения договора аренды Объекта нежилого фонда», а в случае заключения настоящего договора в форме единого документа, подписанного Сторонами должна содержаться ссылка на его реквизиты.

2.2. Задаток должен быть внесен Претендентом не позднее даты окончания приема заявок и должен поступить на указанный в п.1.1 настоящего Договора расчетный счет Фонда не позднее даты, указанной в извещении о проведении аукциона, а именно « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы Задатка на указанный счет.

В случае, когда сумма Задатка от Претендента не зачислена на расчетный счет Фонда на дату, указанную в извещении о проведении аукциона, Претендент не допускается к участию в аукционе. Представление Претендентом платежных документов с отметкой об исполнении при этом во внимание Фондом не принимается.

2.3. На денежные средства, перечисленные в соответствии с настоящим Договором, проценты не начисляются.

#### III. Порядок возврата и удержания Задатка

3.1. Задаток возвращается Претенденту в случаях и в сроки, которые установлены пп. 3.2–3.6 настоящего договора путем перечисления суммы внесенного Задатка в том порядке, в каком он был внесен Претендентом.

3.2. В случае если Претендент не будет допущен к участию в аукционе, Фонд обязуется вернуть сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Протокола рассмотрения заявок на участие в Аукционе.

3.3. В случае, если Претендент подал заявку на участие в аукционе после окончания, установленного в извещении о проведении аукциона срока приема заявок или участвовал в аукционе и не признан победителем аукциона и не сделал предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, Фонд обязуется вернуть сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола аукциона.

3.4. В случае отзыва Претендентом заявки на участие в аукционе до даты окончания рассмотрения заявок Фонд обязуется вернуть сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления Фонду от Претендента уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва Претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок Задаток возвращается в порядке, установленном п. 3.3 настоящего Договора.

3.5. В случае признания аукциона несостоявшимся Фонд обязуется вернуть сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола признания аукциона несостоявшимся.

3.6. В случае отмены аукциона Фонд обязуется вернуть сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания генеральным директором Фонда приказа об отмене аукциона.

3.7. Внесенный Задаток не возвращается в случае, если Претендент, признанный победителем аукциона (Претендент, который сделал предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, Претендент является лицом, с которым договор аренды Объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), уклонится/откажется от заключения в установленный срок договора аренды Объекта нежилого фонда.

3.8. Задаток, внесенный Претендентом, который сделал предпоследнее предложение по размеру годовой арендной

платы, возвращается такому Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания с победителем аукциона договора аренды.

3.9. В случае признания Претендента победителем аукциона / участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, и отказа победителя аукциона от заключения договора либо его уклонения от заключения договора:

3.9.1. Сумма внесенного Задатка засчитывается в счет арендной платы по договору аренды.

#### IV. Заключительные положения

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращает свое действие после исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

4.2. Все возможные споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде или в суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Фонда.

4.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых остаются в распоряжении Фонда, один передается Претенденту.

#### V. Реквизиты и подписи сторон:

ФОНД: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5  
ИНН 7838332649, КПП 783801001 р/с № 40702810790320000867 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г.  
Санкт-Петербург к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

ПРЕТЕНДЕНТ:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(физические и юридические лица, в том числе должны указать банковские реквизиты)

ОТ ФОНДА

ОТ ПРЕТЕНДЕНТА

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

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

Приложение № 3 к аукционной документации

Форма договора аренды,  
заключаемого по результатам торгов  
по лоту 1

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 16.03.2006, ИНН 7840335245, КПП 784001001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1067847547151, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_, свидетельство о регистрации от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице

\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны (далее - Стороны),  
в соответствии с Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк, Протоколом № \_\_\_\_\_ на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., (Извещение о проведении аукциона № \_\_\_\_\_ было размещено «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru), 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 по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д.45, корп. 2, литера А, пом. 1Н (ч/п 4 – 15, 23 - 34), 1-й, 2-й этаж, кадастровый номер: 78:11:0006025:4484, этаж: 1-й (часть), 2-й, именуемый далее Объектом, находящийся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленный на праве хозяйственного ведения за Арендодателем, на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк «Об использовании объектов недвижимости по адресам: Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 17, литера А; Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А» для использования под офис.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 330,70 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 действует по \_\_\_\_\_ и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1.4. Обязанность по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возлагается на Арендатора. Арендатор обязуется осуществить государственную регистрацию Договора в срок, не превышающий 30 календарных дней с момента подписания Договора.

## 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. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и \_\_\_\_\_

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга; - в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях; юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление многоквартирным домом, - в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах)

(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 принятым в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.1.4. Заключить со страховой организацией договор страхования Объекта в соответствии с распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 11.10.1995 № 572-р «О страховании объектов нежилого фонда» на весь срок аренды Объекта и предоставить копию договора страхования Арендатору.

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности.

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. Не изменять цель использования Объекта, указанную в пункте 1 распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк и пункте 1.1 Договора.

2.2.3. 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».

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта и принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, приходящейся на общую площадь Объекта.

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 пунктом 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания, 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.

2.2.5. 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».

Арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании работ по очистке фасада здания от надписей и графических изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по очистке фасада здания определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, приходящейся на общую площадь Объекта.

2.2.6. 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).

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

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, 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 пункта 7.1 Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

2.2.8. Соблюдать в арендуемом помещении 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 пунктами 2.2.7, 2.2.10 Договора.



2.2.9. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием здания, в котором расположен Объект, постановкой здания, в котором расположен Объект, на капитальный ремонт или сносом здания, 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 пункте 2.1.3 Договора.

2.2.10. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.11. Немедленно извещать Организацию, Арендодателя, страховую организацию и сотрудника пульта централизованного наблюдения Арендодателя по тел. \_\_\_\_\_ (режим работы круглосуточно) о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Арендодателя, 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 несправности оборудования, замены приборов учета и контроля и снятия их показаний.

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, внесенные права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.), 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.

2.2.14. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, заключенным Арендодателем в соответствии с пунктом 2.1.4 Договора, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, Организации, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.) и страховую организацию и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.2.15. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному Арендодателем, Арендатором, Организацией 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 пунктом 2.2.4 Договора.

2.2.16. 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, 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;

- получить письменное согласие Арендодателя на передачу Объекта (его части) в субаренду до заключения договора субаренды.

2.2.17. 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:

2.2.17.1. 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.

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

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

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

2.2.20. 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.

2.2.21. 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 за свой счет 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.

2.2.22. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.23. Придерживаться внутри арендуемого имущества, а также при входе в него правил пропускного и внутри объектового режима, утвержденных Арендодателем.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. 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 пунктом 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.4. Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, частью которого 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, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания осуществляется в установленном порядке по соглашению собственников общего имущества в здании.

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 2.2.19 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. Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Постоянная часть арендной платы на момент заключения Договора ее размер за 1 кв. м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет \_\_\_\_\_ руб.;

Плата за аренду Объекта в 2016 году с учетом НДС составляет в квартал

руб.

(цифрами)

Справочно:

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

(цифрами)

Ставка НДС равна \_\_\_\_\_ %, что составляет \_\_\_\_\_ руб.  
(цифрами)

3.2. С 01.01.2017 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{пред} \times I$ ,

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».

Постоянная часть арендной платы без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 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, о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

Арендатор перечисляет арендную плату за январь календарного года до 31 января.

3.5. Переменная часть арендной платы включает:

3.5.1. Коммунальные платежи (плату за коммунальные услуги: электроснабжение, отопление; услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания; услуги по вывозу и утилизации бытовых отходов; услуги по управлению домом; услуги по эксплуатации общедомовых приборов учета; услуги по уборке земельного участка; услуги по содержанию и текущему ремонту общедомовых систем газоснабжения, иные услуги, связанные с содержанием, использованием и охраной Объекта) и определяется по итогу каждого месяца в соответствии со счетами, выставляемыми Арендодателем организациями, оказывающими соответствующие услуги, пропорционально занимаемой Арендатором площади.

3.5.2. Плату за услуги водоснабжения и водоотведения в соответствии с показаниями приборов учета водопотребления, размещенных внутри Объекта на основании платежных документов, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

3.5.3. Плату за услуги по техническому обслуживанию систем контроля и управления доступом (СКУД), пропорционально количеству дверей, оборудованных СКУД и находящихся в границах арендуемого Объекта, на основании счета, выставляемого организацией, оказывающей соответствующие услуги.

3.6. Арендатор перечисляет переменную часть арендной платы по итогам каждого месяца на основании счетов, выставляемых Арендодателем, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 3.7 Договора, не позднее трех рабочих дней со дня получения счета от Арендодателя.

3.7. Арендная плата по Договору вносится Арендатором по следующим реквизитам:

Расчетный счет 40602810232000007670 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Корр. счет банка 30101810900000000790

БИК 044030790

ОКПО 79815107 ОКТМО 40909000 ОКАТО 40298562000

В течение десяти дней со дня подписания Договора вносится:

арендная плата за первый месяц аренды в размере \_\_\_\_\_ руб., кроме того НДС 18 %;

В те же сроки Арендатором вносится сумма, засчитываемая в счет арендной платы за последний месяц аренды по Договору, размер которой равен размеру арендной платы за первый месяц аренды и составляет \_\_\_\_\_, кроме того НДС 18%.

При этом последним платежным периодом признается период времени, определенный с учетом пункта 1.3 Договора и предшествующий истечению срока действия Договора.

Арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету с учетом действующих на дату пересчета нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы.

3.8. 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. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пунктом 2.2.15 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пунктами 2.2.7 и 2.2.8 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пункте 2.2.1 Договора, согласования использования Объекте 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.

4.5. В случае если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пунктом 2.2.15 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.6. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пункта 2.2.3 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.7. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.3 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.8. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пунктом 2.2.16 Договора, либо запрета обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.9. При невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2.17 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.

4.10. Уплата штрафа и пеней 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.

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 п. 2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно пункту 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 пунктом 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.

5.3.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пунктами 2.2.7, 2.2.8, 2.2.10 Договора.

5.3.5. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пунктах 2.2.7, 2.2.8 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

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

5.3.7. 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).

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

5.3.9. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2.17 Договора.

5.3.10. В случае, предусмотренном пунктом 2.2.18 Договора.

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

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, в котором расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, в котором расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о постановке здания 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 случаях:

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пунктом 2.2.16

Договора, а также несоблюдения Арендатором запрета обременения предоставленных Арендатору имущественных прав, установленного пунктом 2.2.12 Договора;

- изменения Арендатором цели использования Объекта, указанной в пункте 1.1 Договора, в период владения и пользования Объектом;

- 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 2.2.20 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 пункта 2.2.22 в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в случае наступления ответственности, предусмотренной статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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 пунктами 5.4, 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

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

В случае, предусмотренном пунктом 5.5-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в пункте 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 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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 5 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 – 5.3.10, 5.5 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

6.6. В случае если Объект относится к объектам гражданской обороны, Арендатор обязан:

- содержать Объект в постоянной готовности к использованию для укрытия населения;

- использовать Объект в порядке и на условиях, установленных Правилами эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны, утвержденными приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 15.12.2002 № 583, Порядком содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время, утвержденным приказом МЧС РФ от 21.07.2005 № 575;

- обеспечивать на Объекте беспрепятственный доступ представителям Комитета по вопросам законности, правопорядка и безопасности и Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу и передать балансодержателю Объекта по акту один экземпляр ключей в опечатанном виде.

6.7. Арендатор несет материальную ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в ходе эксплуатации арендуемых помещений.

## 7. Прочие условия

7.1. Капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, производятся Арендатором только с согласия Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург", 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 в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору», а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в пункте 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 двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

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

8. Приложение к Договору

8.1. Акт сдачи-приемки от \_\_\_\_\_.

8.2. Кадастровый паспорт от \_\_\_\_\_.

9. Реквизиты сторон

Юридические адреса Сторон, по которым посылаются все уведомления по настоящему Договору:

Арендодатель: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Адрес: юридический/фактический: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д.1-3, 6 подъезд, ИНН 7840335245, КПП 784001001, ОГРН 1067847547151, ОКПО 79815107, ОКТМО 40909000,

Банковские реквизиты:

р/с 40602810232000007670 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/с банка 30101810900000000790,

БИК 044030790

Арендатор: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

р/сч: \_\_\_\_\_

корр. счет \_\_\_\_\_

БИК - \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Факс \_\_\_\_\_

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Подпись: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

Приложение N 1.  
к Договору аренды N \_\_\_\_\_  
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

АКТ  
Сдачи-приемки Объекта,  
по адресу:

Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости", с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия \_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, ОГРН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), («Арендатор»), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ выданное \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, \_\_\_\_\_ с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_),

(«Организация»), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ выданное \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с третьей стороны, составили акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в присутствии Организации передал на условиях договора аренды \_\_\_\_\_ Объект недвижимости – часть нежилого помещения, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и в хозяйственном ведении Арендодателя, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д.45, корп. 2, литера А, пом. 1Н (ч/п 4 – 15, 23 - 34), 1-й, 2-й этаж, кадастровый номер: 78:11:0006025:4484, этаж: 1-й (часть), 2-й, а Арендатор принял вышеуказанные Помещения в аренду для использования под офис.

2. Техническое состояние помещений на момент составления настоящего Акта

3. Техническое состояние инженерных коммуникаций:  
отопление: в рабочем состоянии;  
электроснабжение: в рабочем состоянии  
водоснабжение: в рабочем состоянии;  
канализация: в рабочем состоянии.

4. Показания приборов учета электрической энергии на момент передачи:

№ 020834910 \_\_\_\_\_ кВт\*час;

5. Показания приборов учета водопотребления на момент передачи:

№ 809074/10 \_\_\_\_\_ куб. м;

№ 478659/10 \_\_\_\_\_ куб. м;

6. В составе помещения Арендатору передано следующее оборудование:

№ п/п	Наименование	Серийный №	К-во	Состояние
1	Кондиционер (канальный) FUJITSU ARYF24LBTU	001188	1	Рабочее
2	Кондиционер ACSON A5WM10JR-ACLBB-R	20540505- 00490	1	Рабочее
3	Кондиционер MITSUBISHI HEAVY SRK 28 HB	501801859 RE	1	Рабочее
4	Кондиционер MITSUBISHI HEAVY SRK 28 HB	501802139 RE	1	Рабочее
5	Кондиционер MITSUBISHI HEAVY SRK 28 HB	501801855 RE	1	Рабочее
6	Кондиционер MITSUBISHI HEAVY SRK 28 HB	501801856 RE	1	Рабочее
7	Электроводонагреватель THERMEX IF50V	041303230644	1	Рабочее



8	Электроводонагреватель ARISTON STEEL TRONIC 80V	370006161128	1	Рабочее
9	Оборудование СКУД		5	Рабочее

7. Арендатору передан комплект ключей от помещений в 1 (одном) экз.

8. Со дня подписания настоящего акта на Арендатора возлагается ответственность за сохранность и пожарную безопасность переданных помещений.

Передал:

Принял:

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /

М.П.

М.П.

От Организации

\_\_\_\_\_  
М.П.

Форма договора аренды,  
заключаемого по результатам торгов  
по лоту 2

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 16.03.2006, ИНН 7840335245, КПП 784001001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1067847547151, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_, свидетельство о регистрации от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны),

в соответствии с Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк, Протоколом \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., (Извещение о проведении аукциона № \_\_\_\_\_ было размещено «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Общие положения



1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, ул. Швецова, 17, литера А, помещение пом. 5Н (ч/п 17 – 43), кадастровый номер: 78:15:0008050:1234, этаж: 1-й (часть), 2-й, именуемый далее «Объектом», находящийся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленный на праве хозяйственного ведения за Арендодателем, на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк «Об использовании объектов недвижимости по адресам: Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 17, литера А; Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А» для использования под офис.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 362,10 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 действует по \_\_\_\_\_ и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1.4. Обязанность по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возлагается на Арендатора. Арендатор обязуется осуществить государственную регистрацию Договора в срок, не превышающий 30 календарных дней с момента подписания Договора.

## 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. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и \_\_\_\_\_

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга, - в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях; юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление многоквартирным домом, - в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах)

(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 на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.1.4. Заключить со страховой организацией договор страхования Объекта в соответствии с распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 11.10.1995 № 572-р «О страховании объектов нежилого фонда» на весь срок аренды Объекта и предоставить копию договора страхования Арендатору.

### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности.

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 подразделение 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. Не изменять цель использования Объекта, указанную в пункте 1 распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 164-рк и пункте 1.1 Договора.

2.2.3. 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».

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта и принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, в котором

расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, приходящейся на общую площадь Объекта.

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 пунктом 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания, 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.

2.2.5. 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».

Арендатор обязан принимать долевое участие в финансировании работ по очистке фасада здания от надписей и графических изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по очистке фасада здания определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, приходящейся на общую площадь Объекта.

2.2.6. 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).

2.2.7. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя и Организации прокладок, скрытых и открытых проводов коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

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, 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 пункта 7.1 Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

2.2.8. Соблюдать в арендуемом помещении 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 пунктами 2.2.7, 2.2.10 Договора.

2.2.9. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием здания, в котором расположен Объект, постановкой здания, в котором расположен Объект, на капитальный ремонт или сносом здания, 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 пункте 2.1.3 Договора.

2.2.10. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.11. Немедленно извещать Организацию, Арендодателя, страховую организацию и сотрудника пункта централизованного наблюдения Арендодателя по тел. \_\_\_\_\_ (режим работы круглосуточно) о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Арендодателя, 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, замены приборов учета и контроля и снятия их показаний.

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, внесенные права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.), 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.

2.2.14. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, заключенным Арендодателем в соответствии с пунктом 2.1.4 Договора, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, Организации, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.) и страховую организацию и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.2.15. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному Арендодателем, Арендатором, Организацией 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 пунктом 2.2.4 Договора.

2.2.16. 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, 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;

- получить письменное согласие Арендодателя на передачу Объекта (его части) в субаренду до заключения договора субаренды.

2.2.17. 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:

2.2.17.1. 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.

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

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

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

2.2.20. 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.

2.2.21. 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 за свой счет 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.

2.2.22. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.23. Придерживаться внутри арендуемого имущества, а также при входе в него правил пропускного и внутри объектового режима, утвержденных Арендодателем.

### 2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. 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 пунктом 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.4. Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, частью которого 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, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания осуществляется в установленном порядке по соглашению собственников общего имущества в здании.

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 2.2.19 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. Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Постоянная часть арендной платы на момент заключения Договора ее размер за 1 кв. м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Плата за аренду Объекта в 2016 году с учетом НДС составляет в квартал \_\_\_\_\_ руб.

(цифрами)

Справочно:

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

(цифрами)

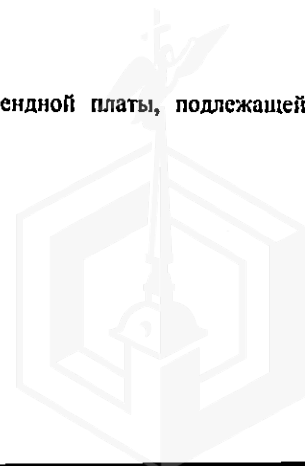
Ставка НДС равна \_\_\_\_\_ %, что составляет \_\_\_\_\_ руб.

(цифрами)

3.2. С 01.01.2017 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$$\text{Атек} = \text{Апред} \times \text{I},$$

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».

Постоянная часть арендной платы без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пунктом 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, о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

Арендатор перечисляет арендную плату за январь календарного года до 31 января.

3.5. Переменная часть арендной платы включает:

3.5.1. Коммунальные платежи (плату за коммунальные услуги: электроснабжение, отопление; услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания; услуги по вывозу и утилизации бытовых отходов; услуги по управлению домом; услуги по эксплуатации общедомовых приборов учета; услуги по уборке земельного участка; услуги по содержанию и текущему ремонту общедомовых систем газоснабжения, иные услуги, связанные с содержанием, использованием и охраной Объекта) и определяется по итогу каждого месяца в соответствии со счетами, выставляемыми Арендодателем организациями, оказывающими соответствующие услуги, пропорционально занимаемой Арендатором площади.

3.5.2. Плату за услуги водоснабжения и водоотведения в соответствии с показаниями приборов учета водопотребления, размещенных внутри Объекта на основании платежных документов, выставляемых ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

3.5.3. Плату за услуги по техническому обслуживанию систем контроля и управления доступом (СКУД), пропорционально количеству дверей, оборудованных СКУД и находящихся в границах арендуемого Объекта, на основании счета, выставляемого организацией, оказывающей соответствующие услуги.

3.6. Арендатор перечисляет переменную часть арендной платы по итогам каждого месяца на основании счетов, выставляемых Арендодателем, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 3.7 Договора, не позднее трех рабочих дней со дня получения счета от Арендодателя.

3.7. Арендная плата по Договору вносится Арендатором по следующим реквизитам:

Расчетный счет 40602810232000007670 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Корр. счет банка 30101810900000000790

БИК 044030790

ОКПО 79815107 ОКТМО 40909000 ОКАТО 40298562000

В течение десяти дней со дня подписания Договора вносится:

арендная плата за первый месяц аренды в размере \_\_\_\_\_ руб., кроме того НДС 18 %;

В те же сроки Арендатором вносится сумма, засчитываемая в счет арендной платы за последний месяц аренды по Договору, размер которой равен размеру арендной платы за первый месяц аренды и составляет \_\_\_\_\_, кроме того НДС 18%: \_\_\_\_\_.

При этом последним платежным периодом признается период времени, определенный с учетом пункта 1.3 Договора и предшествующий истечению срока действия Договора.

Арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету с учетом действующих на дату пересчета нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы.

3.8. 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. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пунктом 2.2.15 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пунктами 2.2.7 и 2.2.8 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пункте 2.2.1 Договора, согласования использования Объекте 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.

4.5. В случае если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пунктом 2.2.15 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.6. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пункта 2.2.3 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

4.7. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.3 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.8. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пунктом 2.2.16 Договора, либо запрета обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.9. При невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2.17 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.

4.10. Уплата штрафа и пеней 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.

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 п. 2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно пункту 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 пунктом 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.

5.3.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т. ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пунктами 2.2.7, 2.2.8, 2.2.10 Договора.

5.3.5. Если Арендатор не устранил недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пунктах 2.2.7, 2.2.8 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

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

5.3.7. 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).

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

5.3.9. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2.17 Договора.

5.3.10. В случае, предусмотренном пунктом 2.2.18 Договора.

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

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, в котором расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, в котором расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания 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 случаях:

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пунктом 2.2.16 Договора, а также несоблюдения Арендатором запрета обременения предоставленных Арендатору имущественных прав, установленного пунктом 2.2.12 Договора;

- изменения Арендатором цели использования объекта, указанной в пункте 1.1 Договора, в период владения и пользования объектом;

- 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 2.2.20 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 пункта 2.2.22 в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в случае наступления ответственности, предусмотренной статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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 пунктами 5.4, 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

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

В случае, предусмотренном пунктом 5.5-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в пункте 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, пени).

## 6. Особые условия

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

6.2. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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 5 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 – 5.3.10, 5.5 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

6.6. В случае если Объект относится к объектам гражданской обороны, Арендатор обязан:

- содержать Объект в постоянной готовности к использованию для укрытия населения;
- использовать Объект в порядке и на условиях, установленных Правилами эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны, утвержденными приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 15.12.2002 № 583, Порядком содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время, утвержденным приказом МЧС РФ от 21.07.2005 № 575;

- обеспечивать на Объекте беспрепятственный доступ представителям Комитета по вопросам законности, правопорядка и безопасности и Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу и передать балансодержателю Объекта по акту один экземпляр ключей в опечатанном виде.

6.7. Арендатор несет материальную ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в ходе эксплуатации арендуемых помещений.

## 7. Прочие условия

7.1. Капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, производится Арендатором только с согласия Арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга "О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург", 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 в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору», а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в пункте 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 двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

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

## 8. Приложение к Договору

8.1. Акт сдачи-приемки от \_\_\_\_\_

8.2. Кадастровый паспорт от \_\_\_\_\_

9. Реквизиты сторон

Юридические адреса Сторон, по которым посылаются все уведомления по настоящему Договору:

Арендодатель: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Адрес: юридический/фактический: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д.1-3, 6 подъезд,  
ИНН 7840335245, КПП 784001001, ОГРН 1067847547151, ОКПО 79815107, ОКТМО 40909000,  
Банковские реквизиты:  
р/с 40602810232000007670 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
К/с банка 30101810900000000790,  
БИК 044030790

Арендатор: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

р/с: \_\_\_\_\_

корр. счет \_\_\_\_\_

БИК - \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Факс \_\_\_\_\_

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Подпись: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

Приложение N 1.  
к Договору аренды N \_\_\_\_\_  
от " " \_\_\_\_\_ г.

АКТ

Сдачи-приемки Объекта,  
по адресу:

Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

" " \_\_\_\_\_ г.

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_ года, ОГРН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_, («Арендатор»), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_, выданное \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, с другой стороны,

с местом нахождения по адресу: \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), («Организация»), Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_, выданное \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с третьей стороны, составили акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в присутствии Организации передал на условиях договора аренды \_\_\_\_\_ Объект недвижимости – часть нежилого помещения, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и в хозяйственном ведении Арендодателя, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул.Швецова, 17, литера А, помещение пом. 5Н (ч/п 17 – 43) площадью: 362,10 кв.м., кадастровый номер: 78:15:0008050:1234, этаж: 1-й (часть), 2-й,  
а Арендатор принял вышеуказанные Помещения в аренду для использования под офис.

2. Техническое состояние помещений на момент составления настоящего Акта

3. Техническое состояние инженерных коммуникаций:  
отопление: в рабочем состоянии;  
электроснабжение: в рабочем состоянии  
водоснабжение: в рабочем состоянии;  
канализация: в рабочем состоянии.

4. Показания приборов учета электрической энергии на момент передачи:

№ 013488913 \_\_\_\_\_ кВт\*час;

5. Показания приборов учета водопотребления на момент передачи:

№ Е 374321913 \_\_\_\_\_ куб.м;

6. В составе помещения Арендатору передано следующее оборудование:

№ п/п	Наименование	Серийный №	К-во	Состояние
1	Кондиционер ACSON-A5WM15JR	20540505-01003	1	Рабочее
2	Кондиционер TOSHIBA RAS-10UKHP-E2	32400633	1	Рабочее
3	Кондиционер MITSUBISHI HEAVY SRK 28 HB	501802189 RE	1	Рабочее
4	Кондиционер MITSUBISHI HEAVY SRK 28 HB	501801895 RE	1	Рабочее
5	Кондиционер TOSHIBA RAS-10UKHP-E2	32401505	1	Рабочее
6	Кондиционер TOSHIBA RAS-10UKHP-E2	12900224	1	Рабочее
7	Электроводонагреватель THERMEX ER100VI SILVER HEAT	121305090	1	Рабочее
8	Оборудование СКУД		3	Рабочее

7. Арендатору передан комплект ключей от помещений в 1 (одном) экз.

8. Со дня подписания настоящего акта на Арендатора возлагается ответственность за сохранность и пожарную безопасность переданных помещений.

Передал:

Арендодатель:

\_\_\_\_\_ /

М.П.

Принял:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ /

М.П.

От Организации

\_\_\_\_\_ /

М.П.





КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ      окуп

15.03.2017№ 164-ПК

Об использовании объектов  
недвижимости по адресам:  
Санкт-Петербург, улица  
Швецова, д. 17, литера А,  
Санкт-Петербург,  
Новочеркасский проспект,  
д. 45, к. 2, литера А

В соответствии с пунктом 2 статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 18, 20 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», пунктом 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 3.2 Положения об осуществлении исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга прав собственника имущества государственных унитарных предприятий Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.03.2014 № 131, пунктом 2.7 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1. Дать согласие Санкт-Петербургскому государственному унитарному предприятию «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ОГРН 1067847547151) (далее - Предприятие) на заключение договоров аренды на следующие части объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленных на праве хозяйственного ведения за Предприятием:

- часть площадью 330,7 кв.м с учетным номером 78:11:0006025:4484/1, ч.п. 1 образованную из ч.п. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, расположенных на 1 этаже (в соответствии с нумерацией частей помещения на плане 1 этажа); ч.п. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, расположенных на 2 этаже (в соответствии с нумерацией частей

помещения на плане 2 этажа) нежилого помещения 1-Н площадью 421,1 кв.м с кадастровым номером 78:11:0006025:4484 (предыдущий кадастровый номер 78:11:6025:18:48:7), расположенного в здании по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корпус 2, литера А для использования под офис;

- часть площадью 362,1 кв.м с учетным номером 78:15:0008050:1234/1, образованную из ч.п. 17-29 площадью 163,7 кв.м, расположенных на 1 этаже и ч.п. 30-43 площадью 198,4 кв.м, расположенных на 2 этаже помещения 5-Н площадью 517,6 кв.м с кадастровым номером 78:15:0008050:1234 (предыдущий кадастровый номер 78:8050:0:8:5), расположенного в здании по адресу: Санкт-Петербург, улица Швецова, д. 17, литера А, расположенном в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01) для использования под офис

(далее - Объекты) (далее - Договор/Договоры) сроком на 3 года, при условии:

1.1. Установления арендной платы за Объекты по итогам аукционов, в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежеквартально или ежемесячно. Начальная цена аукциона - годовая арендная плата за Объект, рассчитанная в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2004 № 387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

1.2. Организации и проведения Предприятием аукционов на право заключения Договоров на Объекты в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ ФАС № 67).

1.3. Размещения на официальном сайте Российской Федерации в телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) информации о проведении аукциона на право заключения Договоров (документация об аукционе, изменения, вносимые в документацию об аукционе; извещение о проведении аукциона, изменения, вносимые в извещение о проведении аукциона, извещение об отказе от проведения аукциона; разъяснения документации о проведении аукциона; протоколы, составляемые в ходе проведения аукциона) с указанием сведений, предусмотренных Приказом ФАС № 67.

1.4. Заключение Договоров в соответствии с примерной формой (Приложение № 1), утвержденной распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 22.01.2008

*Handwritten signature*

№ 16-р «Об утверждении примерных форм договора аренды объекта нежилого фонда», с учетом соблюдения статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, включив в существенные условия Договоров обязанность Арендодателя по расторжению Договора в случае несоблюдения Арендатором существенного условия: Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из Договора.

К моменту вступления в силу Договоров, заключенных по результатам проведения аукционов, Объекты должны быть свободными от прав третьих лиц.

1.5. Ежегодной индексации размера арендной платы, установленного по результатам торгов, в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым 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».

1.6. Государственной регистрации Договоров в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Предприятию обеспечить представление в Управление нежилого фонда Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга уведомления о заключении Договоров (с указанием даты и номера договора, наименования и ОГРН арендатора, срока действия договора), расторжении Договоров, прекращении права аренды в течение месяца с даты заключения Договора, соглашения о расторжении Договора соответственно.

3. Установить, что настоящее распоряжение утрачивает силу в случае неподписания Договора/Договоров в течение одного года с даты издания настоящего распоряжения.

4. Контроль за исполнением пункта 2 настоящего распоряжения возложить на начальника Управления нежилого фонда Комитета.

Заместитель  
председателя Комитета



А.В.Герман

