

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 12-A003696

28 марта 2005г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника недвижимого имущества Московского района Петровой Натальи Валентиновны, действующего на основании доверенности от 31.12.2004 № 8387-42, с одной стороны, и Вакуленко Валерий Михайлович, дата рождения: 28.03.1958, ИНН 780405527902, проживающий по адресу 191221, Санкт-Петербург, проспект Металлистов, д. 126, кв. 23, Паспорт серия 40 04 576840, выданный Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 28.08.2003г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - нежилое помещение (здание, сооружение), именуемый далее Объектом, расположенный по адресу: **196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 206, литер А помещение 21Н, 1 этаж, кадастровый № 78:7649:2:3:19**

на основании **Распоряжения главы администрации Московского района Санкт-Петербурга от 11.03.2005 № 223-р** для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет **30.7 (тридцать целых и семь десятых)** квадратных метров.

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

1.3. Договор заключен на **3 года до 27.03.2008 г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с **28 марта 2005г.**

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение 1).

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

2.1.3. Не менее чем за два месяца 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. После выполнения Арендатором условий, перечисленных в пп.3.5 Договора, предоставить последнему копию договора страхования.

2.2. Арендатор обязуется:

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

об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

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

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

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

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

2.2.4. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта (если в аренде находится часть здания (помещения в нем) принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания. Доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию

в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

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

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

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

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

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

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

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с районным жилищным агентством (или иной организацией-заказчиком указанных услуг, если здание находится на балансе ЖСК или ТСЖ) либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей такие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Балансодержателя;

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

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

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

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

2.2.14. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, Балансодержателю, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.), и ООО "Росгосстрах-Северо-Запад" и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.2.15. Письменно сообщить в указанную в пп. 2.2.14 **Договора** страховую организацию о всех изменениях в степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений.

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

2.2.17. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в п. 2.1.1 **Договора**, не позднее десяти дней после прекращения **Договора** в том

состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с пп. 2.2.4 Договора.

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

- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);
- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в пятидневный срок со дня передачи помещения субарендатору по акту или подписания договора субаренды, приложив копию договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.

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

2.3. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в условных единицах (У.Е.) и на момент заключения **Договора** ее размер за 1 кв.м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее НДС) составляет **179.885 (сто семьдесят девять целых и восемьсот восемьдесят пять тысячных) У.Е.**;

плата за аренду Объекта с учетом НДС составляет в квартал **1380.618 У.Е.**

Справочно:

на момент заключения **Договора** плата за Объект без учета НДС составляет **1170.015 У.Е.**;
ставка НДС равна 18%, что составляет **210.603 У.Е.**

3.2. Условная единица принимается равной стоимости в рублях 1 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день оплачиваемого периода. Для исполнения арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленной пп. 3.1. **Договора**, Арендодатель вправе устанавливать иную стоимость условной единицы, которая не применяется для

исчисления У.Е. в целях выкупа. Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендой платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно пп.3.1, а также сумму штрафных санкций, установленных **Договором** в У.Е.

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с 40603810910000000131, кор.счет 30101810200000000791, БИК 044030791, в Красногвардейском филиале ОАО "Промышленно-строительный банк". Получатель: ИНН 7832000076, КПП783401001, Комитет по управлению городским имуществом.

4. Ответственность Сторон

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

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

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.17 **Договора** он выплачивает штраф в размере 7,0 У.Е. за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7 **Договора** Арендатор выплачивает штраф в размере 7,0 У.Е. за каждый день просрочки.

4.5. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп. 2.2.11 **Договора** Арендатор выплачивает штраф в размере 7,0 У.Е. за каждый день просрочки.

4.6. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пп. 2.2.1 **Договора**, согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах Госпожнадзора или Госсанэпиднадзора, Арендатор выплачивает штраф в размере 7,0 У.Е. за каждый день просрочки.

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

4.8. В случае нарушения иных условий **Договора**, кроме пп.2.2.2 **Договора**, **Сторона**,

нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

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

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

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

5. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- принятия в установленном порядке решения о сносе здания (сооружения);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции здания (сооружения);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания (сооружения) на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого

ремонта с зачетом затрат на его проведение.

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

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

6. Особые условия

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

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

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

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

6.5. Арендатор обязан выполнить предписание отряда государственного пожарного надзора Московского района от 20.12.2004 № 1714 и требования государственного санитарно-эпидемиологического надзора Санкт-Петербурга от 17.01.2005 № 07-05-20/05.

7. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Договор составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. Приложение к Договору

1. Акт сдачи-приемки от 28 марта 2005г.
2. Документы ПИБ.
3. Расчет арендной платы.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Комитет по управлению городским имуществом
Управление (агентство) недвижимого имущества Московского района
Адрес: 196084, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 129
ИНН 7832000076
р/с 40603810910000000131, к/с 30101810200000000791
БИК: 044030791 в ОАО "ПСБ" Красногвардейский филиал
Телефон: 388-91-17 Факс: 388-91-17

Арендатор: Вакуленко Валерий Михайлович
Юридический адрес: 191221, Санкт-Петербург, проспект Металлистов, д. 126, кв. 23
ИНН 780405527902
Документ: Паспорт Серия 40 04 576840
Выдан: Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Дата выдачи: 28.08.2003
дата рождения: 28.03.1958 г.
Телефон: 272-10-22 Факс: 327-08-27

10. Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Начальник управления (агентства)
Петрова Н. В.



МП

От Арендатора:

Вакуленко В.М.


МП

Юрист  Н.С. Колосков

Исп. Горбунова



АКТ

сдачи - приемки нежилых помещений (строений)

28 марта 2005г.

г. Санкт - Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга в лице начальника недвижимого имущества Московского района Петровой Натальи Валентиновны, действующего на основании доверенности от 31.12.2004 № 8387-42, и Вакуленко Валерий Михайлович произвели осмотр помещений, расположенных по адресу: 196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 206, литер А, пом. 21Н, общей площадью 30.7 кв.м

В результате осмотра установлено :

отопление **есть**
водопровод **есть**
канализация **есть**
электроэнергия **есть**

Состояние помещений **нормальное.**

Подписи:

Представитель Арендодателя ведущий специалист Управления (агентства) недвижимого имущества Московского района Горбунова З.Б. *З.Б. Горбунова*

Представитель Балансодержателя ГУ «Жилищное агентство Московского района» инженер Зарубина Л.Ф. *Л.Ф. Зарубина*

Объект сдал
АРЕНДОДАТЕЛЬ

Объект принял
АРЕНДАТОР

Начальник управление (агентство)
Петрова Н. В.

Вакуленко В.М.

Петрова Н.В.
М.П.



Вакуленко В.М.
М.П.



РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение
к договору аренды нежилого фонда

№12-A003696 от 28.03.2005 г. по адресу:

196066, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 206, литер А, помещение N 21Н

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

- 1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Вакуленко Валерий Михайлович
- 1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет
- 1.3. Арендваемая площадь (м.кв.): 30.70
- 1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж
- 1.5. Состояние помещения: нормальное
- 1.6. Вход в помещение: общий с улицы - общий с жилыми помещени
- 1.7. Тип здания: капитальное
- 1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;
- 1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.00
- 1.10. Расположение:
Координата X: 114 098 Координата Y: 85 473

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	164.800
Арендный	0.700
Местоположения	1.424
Площади	1.160
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	1.000
Входа в помещение	0.800
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в У.Е. за м.кв. в год (без льгот):	152.445
Ставка арендной платы в У.Е. за м.кв. в год:	152.445

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 4 680.060 УЕ в квартал: 1 170.015 УЕ в месяц: 390.005 УЕ

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 152.445 УЕ

Общая арендуемая площадь по договору: 30.70 (помещений: 1)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 4 680.060 УЕ в квартал: 1 170.015 УЕ в месяц: 390.005 УЕ

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 4 680.060 УЕ в квартал: 1 170.015 УЕ в месяц: 390.005 УЕ

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 152.445 УЕ

1170.015 УЕ. В том числе перечисляется:

КУГИ 100% - 1170.015 УЕ

Дата расчета: 28.03.2005 Исполнитель: 

Горбунова З.Б.

ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(помещения, прочих составляющих здания/сооружения)

нужное подчеркнуть

Кадастровый номер 78: 7649:2:3:19

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Вид учета : первичный, подтверждение

Способ формирования: первичный, слияние, разделение,
изменение

Адрес объекта : 196066 г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 206, литер «А»

Описательный адрес: Московский проспект, дом 206.

Наименование объекта _____

Номер объекта: 21Н

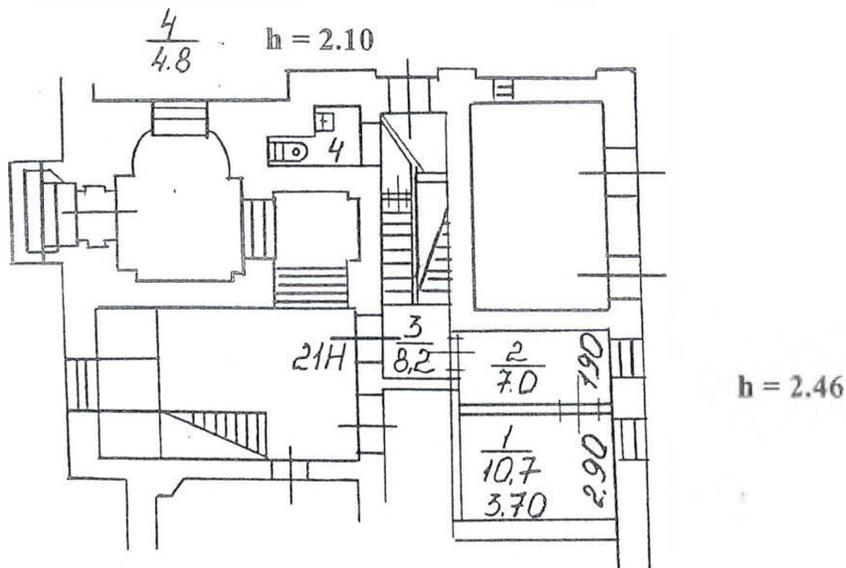
Назначение объекта: нежилое

жилое/нежилое

Этаж: 1

Площадь объекта* 30,7 м²

План 1 этажа



Условные обозначения:

* ранее общая площадь

- граница вторичного объекта недвижимости

Дополнительные сведения:

Государственный земельный кадастр



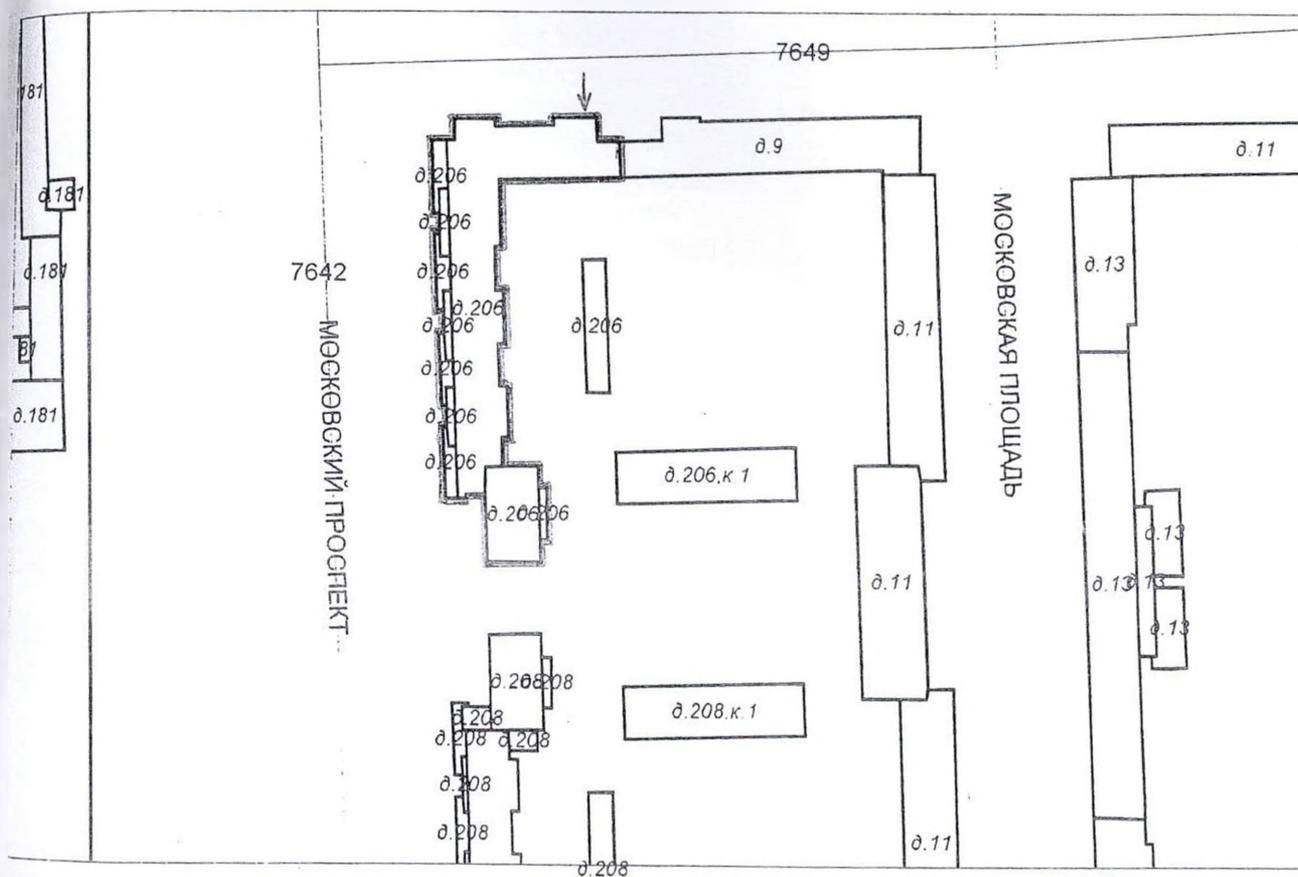
М.П. «03» 06

Начальник филиала ГУ ГУИОН
ПИБ Московского района
Фалеева Т.Е.

М.П. «21» 2004 г.

Ситуационный план участка

Адрес объекта : 196066, г. С-Петербург, Московский проспект , дом 206, литер А
Описательный адрес: Московский проспект , дом 206



— границы первичного объекта недвижимости
Начальник филиала ГУ ГУИОН
ПИБ Московского района

(Фадеева Т.Е.)

М.П. « 24 » 2004 г.

**СПРАВКА НА ПОМЕЩЕНИЕ
ДЛЯ РАСЧЕТА (ПЕРЕСЧЕТА) АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

АДРЕС СТРОЕНИЯ (с указанием литеры) 196066 г. Санкт-Петербург, Московский проспект,
дом 206, литер «А»

Полный адрес (для угловых и сквозных строений): _____

ХАРАКТЕРИСТИКА ТИПА И КАЧЕСТВА СТРОЕНИЯ

Капитальность

Капитальное

Актар

Павильон

Деревянное

2.2. Суммарная площадь нежилых помещений

менее 600 кв.м.

более 600 кв.м.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ*

Номер помещения (части) 21Н

Занимаемые этажи**

1-ый этаж

2-ой этаж

Выше 2-го (с лифтом)

Выше 2-го (без лифта)

Подвал

Цоколь

Мансарда (с лифтом)

Мансарда (без лифта)

Технический этаж

Технический подвал

(Техническое подполье)

Лестничная клетка

Колясочная

3.3. Тип входа

Отдельный с улицы

Отдельный со двора

Общий с улицы

Общий со двора

Общий с улицы – общий с жилыми помещениями

Общий со двора – общий с жилыми помещениями

2 входа, включая отд. с улицы

Через проходную

3.4. Элементы благоустройства

Электроснабжение

Водоснабжение

Отопление

Канализация

35. Площадь помещения (кв.м): 30,7

36. Площадь частей помещения, сдаваемых в аренду***: _____

37. Площадь мест общего пользования в помещении***: _____

38. Суммарная площадь, сдаваемая в аренду (кв.м): 30,7

Примечания (сведения о перепланировке и т.д.) _____

Исполнитель: Антохина В.В. (Антохина В.В.)

Начальник филиала ГУИОН СПб: Фадеева Т.Е. (Фадеева Т.Е.) район: Московский

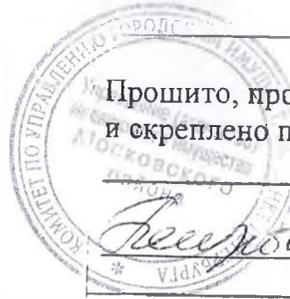
« 26 » мая 200 4 г.

*Справка заполняется на помещение (часть помещения) или группу помещений (частей помещений), имеющих одинаковые характеристики (п. 3.2-3.4), с указанием площади каждого помещения (части). Отдельно указываются номера частей помещения используемых как МОП;

**Указывается этаж, на котором расположено помещение (часть помещения);

***Заполняется только при сдаче в аренду части помещения.





Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

14 лист 1А

Петрова

Н.В. Петрова



Главное управление Федеральной регистрационной
службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация договора
аренды

Дата регистрации « 21 » сентября 2005 года

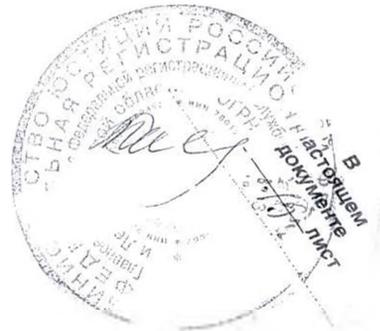
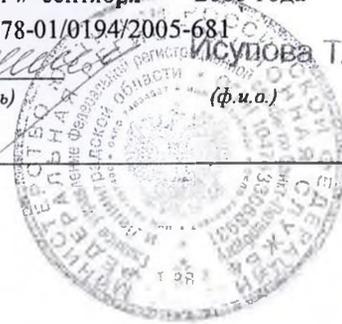
Номер регистрации 78-78-01/0194/2005-681

Регистратор _____

(Подпись)

Исупова Т.А.

(ф.и.о.)



В данном документе прошито и пронумеровано

15 (пятьдесят)

листа(ов)

Начальник

управления по работе с объектами нежилого
фонда Южного направления

Е.В. Приходько

(личная подпись)



28 сентября 2012г.

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный *Комитетом по управлению городским имуществом* (далее - Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете по управлению городским имуществом, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1589 "О Комитете по управлению городским имуществом", в лице *заместителя начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Московского района Шукиной Ирины Васильевны*, действующего на основании доверенности от 17.09.2012 № 26197-42, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель *Вакуленко Валерий Михайлович*, гражданин Российской Федерации, дата рождения: 28.03.1958, место рождения – г. Сочи Краснодарского края, пол - мужской, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 24.11.2008, свидетельство о регистрации от 24.11.2008 серия 78 № 006938768 за основным государственным регистрационным номером 308784732900086, ИНН 780405527902, проживающий по адресу: 191221, г.Санкт-Петербург, проспект Металлистов, д. 126, кв. 43, Паспорт серия 40 04 № 576840, выданный Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 28.08.2003г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны), на основании *Распоряжения главы администрации Московского района Санкт-Петербурга от 21.09.2012 № 881-р* заключили настоящее дополнительное соглашение об изложении условий Договора аренды от 28.03.2005 № 12-А003696 (далее-Договор) в следующей редакции с 28.09.2012.

Изложить преамбулу Договора в следующей редакции:

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный *Комитетом по управлению городским имуществом* (далее - Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете по управлению городским имуществом, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1589 "О Комитете по управлению городским имуществом", в лице *заместителя начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Московского района Шукиной Ирины Васильевны*, действующего на основании доверенности от 17.09.2012 № 26197-42, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель *Вакуленко Валерий Михайлович*, гражданин Российской Федерации, дата рождения: 28.03.1958, место рождения – г. Сочи Краснодарского края, пол - мужской, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 24.11.2008, свидетельство о регистрации от 24.11.2008 серия 78 № 006938768 за основным государственным регистрационным номером 308784732900086, ИНН 780405527902, проживающий по адресу: 191221, г.Санкт-Петербург, проспект Металлистов, д. 126, кв. 43, Паспорт серия 40 04 № 576840, выданный Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 28.08.2003г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны) заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Разделы с 1-7 Договора в следующей редакции, за исключением пункта 1.3. Договора:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда, являющийся памятником истории и культуры - нежилое помещение, именуемое далее Объектом, расположенное по адресу: 196066, г.Санкт-

Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 206, литера А помещение 21Н, 1 этаж, кадастровый номер 78:14:7649:2:3:21
на основании распоряжения администрации Московского района Санкт-Петербурга от 11.03.2005 № 223-р для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 20.6 (двадцать целых и шесть десятых) квадратных метров.

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

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 28 марта 2005г.

До 28.09.2012 Договор действовал в редакции от 28 марта 2005 с учетом внесенных изменений и дополнений.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Если на момент подписания Договора Объект находится во владении Арендатора, акт приема-передачи Объекта не составляется, а об исполнении обязанности Арендодателя передать Объект Арендатору указывается в главе 6 Договора «Особые условия». Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (далее – Организация). Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение 1).

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

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

2.2. Арендатор обязуется:

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

Не позднее 30 дней с момента подписания Договора Арендатор обязан согласовать в органах государственного пожарного надзора (далее - органы Госпожнадзора) и 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 Госпожнадзора и Роспотребнадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.7. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Роспотребнадзора, Госпотребнадзора, 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, Госпотребнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных пп.2.2.6, 2.2.9 Договора.

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

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

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

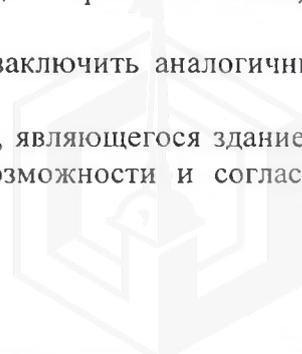
Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности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

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

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

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

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо, при наличии фактической возможности и согласия



Организации, с иными организациями. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию;

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

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

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

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

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

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

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

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

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

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

В обязательном порядке страхованию подлежат конструктивные элементы Объекта.

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

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является:

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

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

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

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

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

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

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

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

- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);
- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в пятитдневный срок со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.

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

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

2.2.21. Если в соответствии с целями использования Объект относится к объектам социальной инфраструктуры, требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Арендатор имеет право:

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

2.3.2. В случае, если арендная плата за пользование Объектом определена методом индивидуальной оценки либо по результатам торгов, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды но не ранее 1 месяца с момента заключения Договора заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп.2.2.18 Договора, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которым субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном Договором для Арендатора, на счет, указанный в пп.3.6 Договора.

Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп.3.6 Договора, арендной платы в полном объеме в сроки, установленные Договором, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по Договору. Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп.3.6 Договора, части арендной платы погашает задолженность Арендатора по Договору в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на счет, указанный в пп.3.6 Договора, арендной платы (ее части) не освобождает Арендатора от обязанности внести арендную плату (ее часть).

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

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

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

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в **рублях** и на момент заключения дополнительного соглашения ее размер за 1 кв.м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет 11 391.59 (одиннадцать тысяч триста девяносто одна целая и пятьдесят девять сотых) руб.; Плата за аренду Объекта с учетом НДС составляет в месяц 19 555.56 руб.

Справочно:

Плата за аренду Объекта (Объектов) без учета НДС составляет в месяц 16 572.51 руб.;

Ставка НДС равна 18 %, что составляет 2 983.05 руб.

3.2. С 01.01.2013 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Апред*1, где

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу, БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом), Код бюджетной классификации 83011109042020120120, Код ОКАТО: 40284565000

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.15. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп. 3.6 Договора.

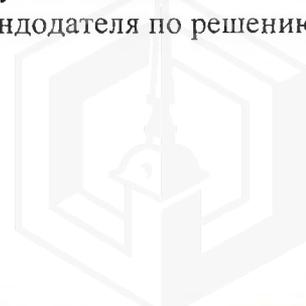
Код бюджетной классификации: 83011109042020120120.

5. Изменение и расторжение Договора

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.10. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации: мобильных телефонов; экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

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

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп.2.2.21 и пп.2.2.23 Договора.

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

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

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования.

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

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, определенных пп.2.2.18 и 2.3.2 Договора;
- 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 мер прокурорского реагирования;
- возникновения задолженности по внесению арендной платы за два платежных периода независимо от ее последующего внесения.

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.

5.6. В случаях, предусмотренных пп. 5.4, 5.5 и 6.10 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора, а в случае, предусмотренном п. 5.5-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором указанного уведомления. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

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

6. Особые условия

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

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

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

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

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

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

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя,

- ...ый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой)
- Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем пресечения неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права по 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации. Самозащита осуществляется Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.
- 6.8. Арендатор обязан выполнить предписание отряда государственного пожарного надзора Московского района от 20.12.2004 № 1714 и требования государственного учреждения "Южный межрайонный центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора Санкт-Петербурга" от 17.01.2005 № 07-05-20/05.
- 6.9. Арендатор обязан обеспечить согласование перепланировки и изготовление кадастрового паспорта Объекта в срок до 07.08.2013.
- 6.10. Арендодатель вправе в одностороннем и беспорном порядке расторгнуть договор аренды в случае неисполнения пункта 6.9 Договора.

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 пп.1.3 срока действия Договора.

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

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

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

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

7.7. Договор составлен в 3 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

...низацией понимается 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.

... момент подписания дополнительного соглашения от 28.09.2012 объект находится во владении и пользовании арендатора.

Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3-х экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды и вступает в силу с момента государственной регистрации.

Изложить приложение 2 и 3 Договора в редакции приложений 1 и 2 к настоящему дополнительному соглашению к Договору.

Приложение к дополнительному соглашению

- 1. Документы ПИБ.
- 2. Расчет арендной платы.

Реквизиты Сторон

Арендодатель: **Комитет по управлению городским имуществом**
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076
Адрес для направления корреспонденции:
Управление (агентство) недвижимого имущества Московского района
Адрес: 196006, г.Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 129
Телефон: 576-23-11 Факс: 388-91-17

Арендатор: **Индивидуальный предприниматель Вакуленко Валерий Михайлович**
ИНН 780405527902
Адрес: 191211, г.Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д. 126, кв. 43
Документ: Паспорт Серия 40 04 № 576840
Выдан: Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Дата выдачи: 28.08.2003
Дата рождения: 28.03.1958
Телефон: 272-10-22
Факс: 327-08-27

Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника управления

Шукана И. В.



М.П.

Юрист агентства В.А.Сурина

Исполнитель Горбунова З.Б. т.576-23-13

От Арендатора:

Вакуленко В.М.

(подпись)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 01.06.2012

Кадастровый номер 78:14:7649:2:3:21
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) -
 Описание объекта недвижимого имущества
 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

Общая площадь помещения 20,6 кв.м

4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Санкт-Петербург</i>	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	<i>Внутригородская территория города федерального значения</i>
	наименование	<i>округ Звездное</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Санкт-Петербург</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>проспект</i>
	наименование	<i>Московский</i>
Номер дома	<i>206</i>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<i>A</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>21-Н</i>	
Иное описание местоположения	-	

5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)

7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

8. Номер помещения на поэтажном плане -

9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
78:7649:2:3:19

10. Примечание: Наружные границы строения не изменились. Помещение 21-Н площадью 30,7 кв.м с кадастровым номером 78:7649:2:3:19 реформировано в помещение 21-Н площадью 20,6 кв.м, помещение 30-Н площадью 4,8 кв.м и МОП площадью 13,5 кв.м. Общая суммарная площадь увеличилась на 8,2 кв.м за счет уточнения площади МОП. Наружные границы изменились.

11. ГУП "ГУИОН". Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре
(наименование органа или организации)
аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга



Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
 ИИБ Московского района
 (Тугарина О.С.)
 Ф.И.О

М.П. « » М.В. Австрийская
 20 г.

М.П. июня 2012 г.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Улицы: Улица Московский проспект
 Корпус: Корпус Литера А
 Адрес (угловых и сквозных строений): Московский проспект, дом 206

Тип объекта аренды:

<input type="checkbox"/>	здание	<input type="checkbox"/>	часть здания
<input type="checkbox"/>	сооружение	<input type="checkbox"/>	часть сооружения
<input checked="" type="checkbox"/>	помещение(я)	<input type="checkbox"/>	часть(и) помещения(й)

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **: 21-Н

- Элементы благоустройства здания:**
- Электроснабжение
 - Водоснабжение
 - Отопление
 - Канализация
- Элементы благоустройства объекта учета *:**
- Электроснабжение
 - Водоснабжение
 - Отопление
 - Канализация

- Элементы благоустройства объекта аренды **::**
- Электроснабжение
 - Водоснабжение
 - Отопление
 - Канализация

помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
помещения отдельных:		
помещений общих:	2	2,8
площади отдельных:		
площади общих:		
площадь проходную:		

площадь здания (кв. м):
 учитывается при учете ПОН)
 площадь объекта учета (кв. м):
 площадь помещения(й) (части(ей)),
 сдаваемого в аренду на занимаемом этаже
 коэффициент потребительских качеств ***:
 площадь помещения(й) (части(ей)),
 сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже,
 с учетом коэффициента потребительских
 качеств *** (кв. м):
 площадь объекта аренды (кв.м):
 с учетом сведений о перепланировке и

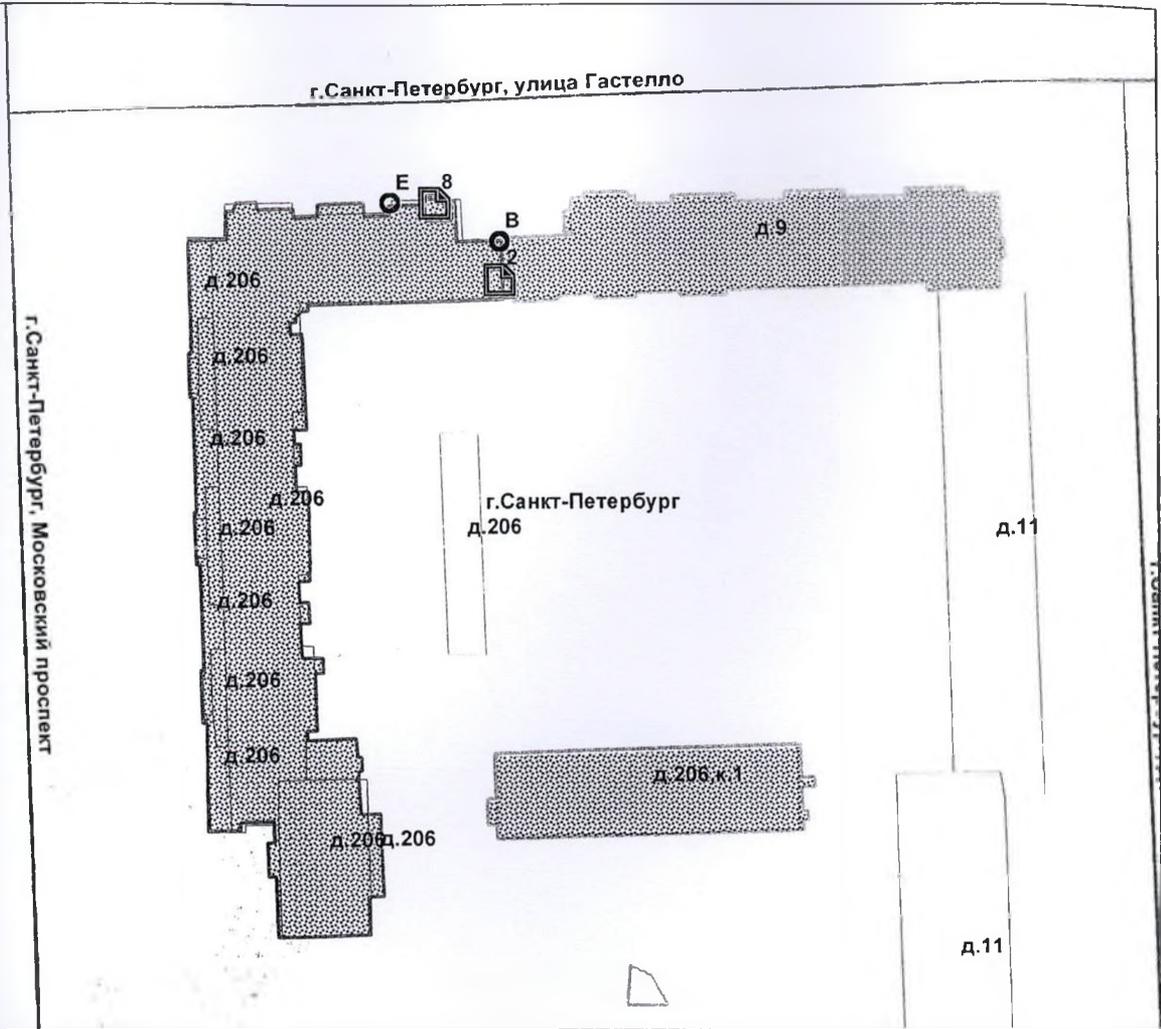
20.6	
20.6	21-Н
20.6	
самовольная перепланировка	

заполняется при учете первичного объекта недвижимости
 заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
 не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета



18

расположения входов.



— - границы строения

(дополнительные сведения о строении: _____)

Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	В	2	114137.07	85519.30	
2	Е	8	114126.72	85531.24	

Исполнитель: Баева Л.А. *[Signature]*

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ:

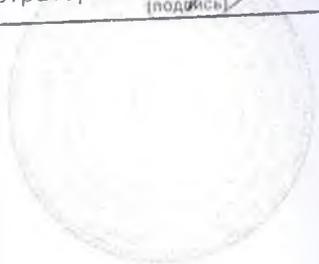
Дата: 01.06.2012

Тугарина О.С. *[Signature]*

Район: Московский



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа 78
Произведена государственная регистрация
дополнительного ш.л. помещения
Дата регистрации "09" 11 20 12г.
№ регистрации / 78-78-34/011/2012-5-3
Регистратор / И.Н. Привалова / (подпись) (с.ч.д.)



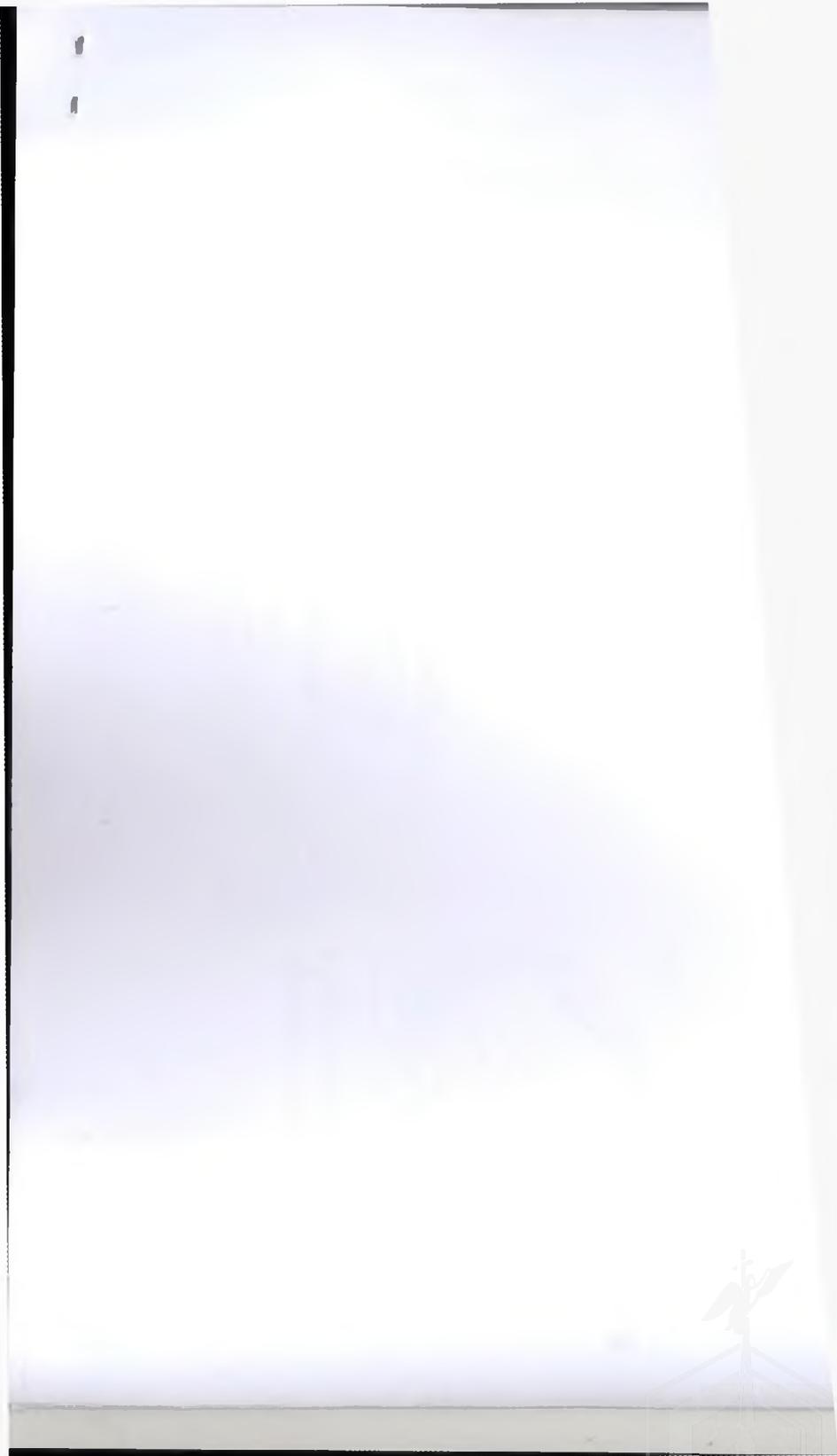
Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

10 листов
И.В.Щуки



получил 27.11.2012г.
Косинин А.А.





В данном документе прошито и пронумеровано

10 (десять)
листа(ов)

Начальник

управления по работе с объектами нежилого
фонда Южного направления

Е.В. Приходько

Приходько
(личная подпись)

