ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ
на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

Дата аукциона: 18.03.2026

Аукцион проводится на электронной торговой площадке
АО «Российский аукционный дом» (РАД) по адресу: www.lot-online.ru

Оглавление

№ п/п	Разделы
1.	Термины и определения
2.	Информация о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды
3.	Сроки, время подачи и отзыва заявок на участие в аукционе
4.	Требования к участникам аукциона
5.	Порядок регистрации на электронной площадке
6.	Порядок внесения и возврата задатка
7.	Условия допуска к участию в аукционе
8.	Порядок проведения аукциона
9.	Заключение договора аренды по итогам аукциона
10.	Вознаграждение специализированной организации
11.	Заключительные положения
	Приложение 1. Форма заявки на участие в аукционе
	Приложение 2. Проект договора аренды
	Приложение 3. Договор о задатке

1. Термины и определения

Арендодатель – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Документация об аукционе – комплект документов, утверждённый Организатором аукциона, содержащий информацию о предмете аукциона, условиях и порядке его проведения, условиях и сроке подписания договора аренды, проект договора аренды и другая информация, предусмотренная Приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «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 путём проведения торгов в форме конкурса» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.05.2023 № 73371).

Единственный участник – лицо, с которым договор аренды заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявка на участие в аукционе – является акцептом оферты, содержание которого соответствует условиям, установленным документацией об аукционе, и поданным в срок и по форме, также установленным документацией об аукционе.

Заявитель – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора аренды и подавшее заявку на участие в аукционе.

Закрытая часть электронной площадки – раздел электронной площадки, доступ к которому имеют только зарегистрированные на электронной площадке Организатор аукциона и заявители, позволяющий пользователям получить доступ к информации и выполнять определённые действия.

Комиссия – комиссия по проведению аукциона, создаваемая Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Личный кабинет – персональный рабочий раздел на электронной площадке, доступ к которому может иметь только зарегистрированное на электронной площадке лицо путём ввода через интерфейс сайта идентифицирующих данных (имени пользователя и пароля).

Начальная (минимальная) цена лота / цена договора – годовая величина арендной ставки объекта.

Оператор – юридическое лицо, перечень которых утверждён в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, владеющее сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – электронная площадка, ЭТП).

Организатор аукциона – собственник имущества, от имени которого действует орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий функции по управлению имуществом субъекта Российской Федерации, который уполномочен на осуществление функций по организации и проведению аукционов на право заключения договоров в соответствии с возложенными на такой орган полномочиями.

Открытая часть электронной площадки – раздел электронной площадки, находящийся в открытом доступе, не требующий регистрации на электронной площадке для работы в нём.

Победитель аукциона – лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

Предмет аукциона – право на заключение договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Регистрация на электронной площадке – процедура заполнения персональных данных и присвоения персональных идентификаторов в виде имени и пароля, необходимых для авторизации на электронной площадке, при условии согласия с правилами пользования электронной площадкой.

Специализированная организация – юридическое лицо, привлечённое Организатором аукциона на основе договора, для осуществления функций по организации аукционов: разработки документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении аукциона и иных

связанных с обеспечением их проведения функций.

Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию; реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе, соответствующая требованиям, установленным Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Участник аукциона – субъект малого и среднего предпринимательства, физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организация, образующее инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющее право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона № 209-ФЗ, предоставивший заявку на участие в аукционе и допущенный в установленном порядке аукционной комиссией для участия в аукционе.

Шаг аукциона – величина повышения начальной годовой арендной платы в ходе торгов.

Электронный аукцион – аукцион, проводящийся посредством интернета, на специализированных сайтах электронных торговых площадок.

Электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме, подписанный электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такой документ.

Электронный журнал – электронный документ, в котором Оператором посредством программных и технических средств электронной площадки фиксируется ход проведения процедуры аукциона в электронной форме.

Электронный образ документа – электронная копия документа, выполненного на бумажном носителе, заверенная электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени лица, направившего такую копию документа.

Электронное сообщение (электронное уведомление) – любое распорядительное или информационное сообщение, или электронный документ, направляемый пользователями электронной площадки друг другу в процессе работы на электронной площадке.

2. Информация о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», для субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» в сети Интернет по адресу: www.lot-online.ru

Организатор аукциона: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб), находящийся по адресу: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, литера А, телефон: (812) 576-75-15, адрес электронной почты: in@commim.spb.ru.

Специализированная организация: акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – специализированная организация, АО «Фонд имущества СПб»), находящееся по адресу: 190000, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера Б, телефон: (812) 777-27-27, адрес электронной почты: pochta@property-fund.ru, на основании договора от 03.02.2025 № Фао-08/2025, заключённого между КИО СПб и АО «Фонд имущества СПб», осуществляет от имени КИО СПб функции по подготовке, организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Правовое регулирование: аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), приказом Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 «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 путём проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС № 147/23), распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Форма проведения торгов	Электронный аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене
Оператор	АО «Российский аукционный дом»
Место проведения аукциона и подачи заявок (адрес электронной площадки)	www.lot-online.ru
Дата и время начала приёма заявок	06 февраля 2026 года с 16:00
Задаток должен поступить на счёт специализированной организации не позднее	16 марта 2026 года, 10:00
Дата и время окончания приёма заявок	16 марта 2026 года, 10:00
Дата и время начала рассмотрения заявок	16 марта 2026 года, 10:00
Дата и время определения участников аукциона	не позднее 18 марта 2026 года, 10:00

Дата и время начала проведения аукциона в электронной форме	18 марта 2026 года с 12:00
Приём предложений по цене от участников аукциона	18 марта 2026 года с 12:00
Время проведения аукциона	**по лоту № 1:** 12:00
По вопросам, связанным с объектом аренды, можно обратиться к АО «Фонд имущества СПб» по телефону: +7 (812) 777-27-27, а также по адресу электронной почты pochta@property-fund.ru	

Информация о лотах:

Лот 1. Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Полюстрово, проспект Энергетиков, дом 70 литера А, помещение 9-Н.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды объекта осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28.01.2026 № 05-25-2036/26-0-0.

Район Санкт-Петербурга: Красногвардейский.

Кадастровый номер: 78:11:0006078:9859.

Этаж: 1.

Общая площадь: 64,3 кв.м.

Входы: 2 отдельных со двора.

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Целевое назначение: нежилое.

Сведения о надлежащем присоединении Объекта к электрическим сетям отсутствуют. Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

ОКТМО 40348000.

Договор аренды заключается сроком на 10 лет.

Начальная цена (величина годовой арендной платы):
422 625,32 руб. (без учета НДС).
Сумма задатка: 422 625,32 руб.
Шаг аукциона: 21 131,27 руб.

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

В случае выявления во время исполнения договора аренды арендодателем или организацией, обеспечивающей содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга (далее – Организация), в объекте нежилого фонда не оформленной в установленном порядке перепланировки/переустройства, арендатор обязан согласовать/утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке/переустройству (проект перепланировки/переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства) и документы для осуществления государственного кадастрового учета либо обеспечить приведение объекта нежилого фонда в первоначальное состояние (в соответствии с документами технического учета до произведенной самовольной перепланировки/переустройства). Указанные действия должны быть совершены арендатором за свой счет в срок, определяемый односторонним предписанием арендодателя или Организации. Расходы в связи с их совершением арендатору не выплачиваются. В случае невыполнения данного условия арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть договор аренды.

На территории Объекта расположено имущество третьих лиц.

Дата, время и график проведения осмотров: осуществляется в рабочие дни и часы:

Понедельник Вторник Среда Четверг	с 10:00 до 17:00

Пятница с 10:00 до 16:00

Осмотры проводятся с даты начала приёма заявок на участие в аукционе, но не позднее чем за 2 (два) рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, по предварительному согласованию со специализированной организацией, телефон +7 (812) 777-27-27, электронная почта pochta@property-fund.ru.

3. Сроки, время подачи и отзыва заявок на участие в аукционе

Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьёй 438 Гражданского кодекса РФ.

Заявка заполняется путём заполнения заявителем формы (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме).

Для участия в аукционе на право заключения договора аренды заявитель осуществляет подачу заявки путём загрузки на ЭТП электронных образов документов, указанных в извещении и документации об аукционе.

Заявка на участие в аукционе в сроки, указанные в документации об аукционе, направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Факт поступления заявки фиксируется автоматически средствами ЭТП. Заявка и приложенные документы заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени заявителя.

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

Заявка на участие в аукционе должна содержать следующие документы и сведения:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или иностранного юридического лица (либо аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица), адрес юридического лица или иностранного юридического лица (для аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица - адрес (место нахождения) на территории Российской Федерации), фамилию, имя, отчество (при наличии), паспортные данные или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства (пребывания) (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты;

2) идентификационный номер налогоплательщика, юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя (если заявителем является физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя), аналог идентификационного номера налогоплательщика в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства (если заявителем является иностранное лицо),

код причины постановки на учёт юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), обособленного подразделения юридического лица (если от имени заявителя выступает обособленное подразделение юридического лица);

3) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (если заявителем является юридическое лицо), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (если заявителем является индивидуальный предприниматель).

4) если заявителем является иностранное юридическое лицо или физическое лицо, действующее в качестве индивидуального предпринимателя: надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного лица, в соответствии с законодательством соответствующего государства.

5) 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). В случае, если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, выданную и оформленную в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица.

Доверенность, оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, должна содержать сведения с указанием данных документа, удостоверяющего личность, и места жительства лица, имеющего право действовать от имени заявителя, если заявка подается представителем заявителя (подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного представителя заявителя), а также полномочия представителя заявителя на участие в аукционе на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда от имени заявителя.

6) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию 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. Указанное решение оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и должно в обязательном порядке содержать сведения о лицах, являющихся сторонами сделки, максимальную сумму сделки, предмет сделки (дата/наименование аукциона, адрес/площадь объекта), иные существенные условия сделки;

7) информацию о непроведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

8) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

Информация и документы, предусмотренные подпунктами 1 - 4 и 7, не включаются заявителем в заявку. Такие информация и документы направляются организатору аукциона оператором электронной площадки путём информационного взаимодействия с официальным сайтом.

Перечень документов и сведений, предъявляемых к составу заявки на участие в аукционе в соответствии с пунктом 103 Приказа ФАС № 147/23, является исчерпывающим.

Заявки подаются на электронную площадку Оператора **www.lot-online.ru**, начиная с даты начала приёма заявок до времени и даты окончания приёма заявок, указанных в документации об аукционе, в электронной форме.

Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, не регистрируются программными средствами. Полученные после окончания установленного срока приёма заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются оператором электронной площадки заявителям.

При получении заявки на участие в аукционе оператор электронной площадки обязан направить заявителю уведомление о её получении в течение одного часа с момента получения такой заявки.

Решения о допуске или не допуске заявителей к участию в аукционе в электронной форме принимает исключительно Комиссия.

Заявитель вправе не позднее дня окончания приёма заявок отозвать заявку путём направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку.

В случае отзыва заявителем заявки в установленном порядке, уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой в течение одного часа поступает в «личный кабинет» Специализированной организации, о чем заявителю направляется соответствующее уведомление.

Изменение заявки допускается только путём подачи заявителем новой заявки в установленные в документации об аукционе сроки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

Приём заявок на участие в аукционе осуществляется до даты и времени окончания срока

подачи таких заявок.

Любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений аукционной документации. Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки организатору аукциона. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, специализированная организация формирует и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений аукционной документации на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное разъяснение на электронной площадке.

4. Требования к участникам аукциона

Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона № 209-ФЗ.

Участие в аукционе вправе принимать заявители, зарегистрированные в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) в соответствии с главой II Регламента государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, утверждённого приказом Федерального казначейства от 2 декабря 2021 г. № 38н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 декабря 2021 г., регистрационный № 66843).

5. Порядок регистрации на электронной площадке

Для обеспечения доступа к участию в аукционе в электронной форме заявителям необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке. Для этого необходимо зарегистрироваться на Официальном сайте. Заявители, зарегистрированные на Официальном сайте, считаются зарегистрированными на электронной площадке не позднее рабочего дня, следующего за днём регистрации лица на Официальном сайте.

Регистрация на электронной площадке, осуществляется без взимания платы.

Регистрации на электронной площадке подлежат заявители, ранее незарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

Регистрация на электронной площадке проводится в соответствии с Регламентом электронной площадки.

Дата и время регистрации на электронной площадке заявителей на участие в аукционе осуществляется ежедневно, круглосуточно, но не позднее даты и времени окончания подачи (приёма) заявок.

6. Порядок внесения и возврата задатка

Настоящая документация об аукционе является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьёй 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявителем заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключённым в письменной форме.

Задаток вносится в валюте Российской Федерации на счёт специализированной организации:

Получатель: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (ИНН 7838332649, КПП 783801001,

ОГРН 1057812368239)
Банк получателя: ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург
Расчётный счёт: 407 028 101 905 500 006 77
Корреспондентский счет: 301 018 109 000 000 007 90
БИК 044030790

В платёжном поручении в части «Назначение платежа» указать: «Задаток для участия в аукционе _____ (указать код лота на электронной площадке www.lot-online.ru), НДС не облагается».

Задаток перечисляется непосредственно заявителем.

Задаток вносится единым платежом в отношении каждого лота.

Заявитель, принимая решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, сведения о котором опубликованы в настоящей документации об аукционе, согласен с тем, что подача заявки и перечисление задатка является подтверждением того, что с состоянием продаваемого объекта и документацией к нему заявитель ознакомлен.

Задаток служит обеспечением исполнения обязательства победителя или участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, или единственного участника, по заключению договора аренды объекта нежилого фонда и возвращается всем участникам аукциона, кроме победителя или участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы или единственного участника, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты размещения протокола подведения итогов аукциона.

Задаток, внесённый участником сделавшем предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона.

Задаток, внесённый победителем или участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы или единственным участником, засчитывается в счёт арендной платы по договору следующим образом:

- в счёт арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды;

- в случае, если сумма внесённого задатка превышает размер арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, сумма, составляющая разницу между суммой внесённого задатка и размером арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, засчитывается в счёт арендной платы за первые платёжные периоды по договору аренды.

При уклонении (отказе) участника, с которым должен быть заключён договор аренды, от заключения договора аренды (приёма объекта недвижимости по акту приёма-передачи) **задаток ему не возвращается**.

7. Условия допуска к участию в аукционе

Рассмотрение заявок на участие в аукционе в электронной форме, а также принятие решения о допуске заявителей к участию в аукционе и о признании их участниками аукциона или об отказе в допуске таких заявителей к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным документацией об аукционе, осуществляет Комиссия.

Комиссия принимает решение об отклонении заявки на участие в аукционе в случаях:

1) непредставления документов и (или) сведений, определенных пунктом 103 Приказа ФАС № 147/23, либо наличия в таких документах и (или) сведениях недостоверной информации;

2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 23 Приказа ФАС № 147/23;

3) невнесения задатка;

4) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены лота;

5) подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом

малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Закона N 209-ФЗ, в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Законом N 209-ФЗ;

6) 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;

7) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на момент подачи заявки на участие в аукционе.

В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителями или участниками аукциона в электронной форме, Комиссия обязана отстранить таких заявителей или участников аукциона в электронной форме от участия в аукционе в электронной форме на любом этапе его проведения. Протокол об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке в срок не позднее дня, следующего за днём принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

Комиссия рассматривает заявки на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, предъявляемым к участникам аукциона.

На основании результатов рассмотрения заявок Комиссией принимаются решения о допуске к участию в аукционе заявителей и о признании заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске, которые оформляются протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений Приказа ФАС № 147/23, которым не соответствует заявитель, положений документации об аукционе, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям документации об аукционе.

Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать двух дней с даты окончания срока подачи заявок.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, а также в случае, если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Комиссией составляется протокол о признании аукциона несостоявшимся, в котором должны содержаться сведения о дате и времени его составления, лице, подавшем единственную заявку на участие в аукционе, или лице, признанном единственным участником аукциона, или сведения о том, что на участие в аукционе не подано ни одной заявки или принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей.

Указанный протокол размещается на электронной площадке не позднее дня, следующего за днём подписания указанного протокола.

В случае, если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только по тому лоту, в отношении которого подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, или решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником аукциона принято относительно только одного заявителя.

В день оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе информация

о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, размещается на электронной площадке.

Не позднее следующего рабочего дня после дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе оператор электронной площадки направляет заявителям уведомление о признании их участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с указанием оснований такого отказа.

8. Порядок проведения аукциона

Аукцион проводится на электронной площадке в указанный в документации об аукционе день и час путём повышения начальной (минимальной) цены лота на шаг аукциона.

Во время проведения процедуры аукциона Оператор обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене договора.

Со времени начала проведения процедуры аукциона Оператором размещается **в открытой части** электронной площадки: информация о начале проведения процедуры аукциона с указанием наименования имущества, начальной (минимальной) цены лота и шага аукциона. Дополнительно **в закрытой части** электронной площадки размещаются: сведения о предложении цены имущества, время их поступления, величина повышения начальной (минимальной) цены лота, время, оставшееся до окончания приёма предложений о цене договора.

При проведении процедуры подачи ценовых предложений участники аукциона в электронной форме подают ценовые предложения с учётом следующих требований:

- участник аукциона не вправе подавать ценовое предложение, равное предложению или меньше, чем ценовое предложение, которое подано таким участником;
- участник аукциона не вправе подавать ценовое предложение выше, чем текущее максимальное ценовое предложение вне пределов шага аукциона.

При проведении аукциона устанавливается время приёма предложений участников аукциона о цене договора, составляющее 60 минут от начала проведения такого аукциона, а также 20 минут после поступления последнего предложения о цене договора.

Время, оставшееся до истечения срока подачи предложений о цене договора, обновляется автоматически с помощью программно-аппаратных средств оператора электронной площадки после поступления последнего предложения о цене договора. Если в течение указанного времени не поступило ни одного предложения о цене договора, увеличивающего его текущее значение на шаг аукциона, такой аукцион автоматически завершается с помощью программно-аппаратных средств оператора электронной площадки.

Представленное участником аукциона предложение о цене договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены лота, равным или ниже ранее представленных участниками предложений о цене договора. Участник, предложение о цене договора которого является лучшим текущим предложением о цене договора, не вправе делать следующее предложение о цене договора.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену договора.

Ход проведения аукциона фиксируется оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется специализированной организации в течение одного часа с момента завершения приёма предложений о цене договора для подведения итогов аукциона.

Не позднее следующего дня после направления оператором электронной площадки электронного журнала Комиссия оформляет и подписывает протокол подведения итогов аукциона, в котором указываются:

1) дата и время проведения аукциона;

2) полные наименования (для юридических лиц), фамилии, имена, отчества (при наличии) (для физических лиц) участников аукциона;

3) начальная (минимальная) цена договора (цена лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора;

4) полные наименования (для юридического лица), фамилии, имена, отчества (при наличии)

(для физических лиц) победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

Протокол подведения итогов аукциона размещается на электронной площадке специализированной организацией не позднее дня, следующего за днём подписания указанного протокола.

Если в течение 60 минут от начала проведения аукциона участники аукциона не подали ни одного предложения о цене договора, предусматривающего более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена лота, аукцион признается несостоявшимся, в связи с чем в день проведения аукциона Комиссия составляет протокол о признании аукциона несостоявшимся.

Указанный протокол в день его подписания размещается специализированной организацией на электронной площадке. В случае, если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого лота отдельно.

Оператор вправе приостановить проведение аукциона в случае технологического сбоя, зафиксированного программно-аппаратными средствами электронной площадки.

Процедура аукциона считается завершённой с момента подписания Комиссией протокола об итогах аукциона.

Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:

- не было подано ни одной заявки на участие либо ни один из заявителей не признан участником;
- принято решение о признании только одного заявителя участником;
- в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена лота.

Решение о признании аукциона несостоявшимся оформляется протоколом.

Оператором в течение одного часа со времени подписания протокола об итогах аукциона победителю (участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора) направляется уведомление о признании его победителем, участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, с приложением данного протокола, а также размещается в открытой части электронной площадки следующая информация:

- наименование объекта нежилого фонда и иные позволяющие его индивидуализировать сведения;
- цена договора;
- фамилия, имя, отчество физического лица или физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, или наименование юридического лица – победителя.

Специализированная организация в течение одного рабочего дня с даты проведения аукциона перечисляет задаток, внесённый победителем (единственным участником) аукциона, на расчётный счёт Арендодателя:

Юридический почтовый адрес и адрес местонахождения: 191124, город Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д.20, лит. А, помещение 2-Н.

Получатель:

УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

ИНН 7840066803, КПП 784201001, ОГРН 1177847189190

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ// УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК банка получателя: 014030106

Номер банковского счета: 40102810945370000005

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

КБК 830 111 05072 02 0100 120

ОКТМО (указывается индивидуально для каждого лота – см. раздел «Информация о лотах» главы 2 Документации об аукционе).

Организатор аукциона вправе отменить проведение аукциона. Извещение об отмене проведения аукциона формируется специализированной организацией и размещается на официальном сайте не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания срока подачи заявок на

участие в аукционе. Денежные средства, внесённые в качестве задатка, возвращаются заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты размещения извещения об отмене проведения аукциона на официальном сайте.

Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона. Такие изменения формируются и размещаются специализированной организацией на официальном сайте не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. При внесении изменений в извещение о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлён таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесённых изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее 20 (двадцати) дней.

Организатор аукциона вправе внести изменения в документацию об аукционе не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются специализированной организацией на официальном сайте. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлён таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесённых в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее 20 (двадцати) дней.

9. Заключение договора аренды по итогам торгов

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 и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены лота, указанной в извещении о проведении аукциона, а также цена заключённого договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Заключение договора аренды осуществляется сторонами в простой письменной форме, вне электронной площадки, по месту нахождения Арендодателя: Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, пом. 2-Н.

Не позднее дня, следующего после дня подписания протокола подведения итогов аукциона Арендодатель направляет либо вручает под расписку победителю/единственному участнику, принявшему участие в аукционе:

- один экземпляр протокола подведения итогов аукциона (протокола о признании аукциона несостоявшимся);
- проект договора аренды, составляемый в соответствии с примерной формой и условиями, указанными в настоящей документации об аукционе, с учётом условий, установленных протоколом аукциона;
- уведомление с предложением явиться для подписания договора аренды объекта нежилого фонда в течение 12 (двенадцати) рабочих дней с даты направления уведомления.

Договор аренды объекта нежилого фонда заключается между победителем/единственным участником, принявшим участие в аукционе, и КИО СПБ в лице СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания протокола аукциона (протокола о признании аукциона несостоявшимся).

Согласно части 7 статьи 17.1 Закон о защите конкуренции не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

В случае уклонения (отказа) победителя аукциона от заключения договора аренды в установленный срок в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от подписания договора аренды участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение, направляет или вручает под расписку:

- уведомление с предложением в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления уведомления явиться к Арендодателю для подписания договора аренды;

- проект договора аренды, составляемый в соответствии с примерной формой и условиями, указанными в настоящей документации об аукционе, с учётом условий, установленных протоколом аукциона;

- один экземпляр протокола об отказе от подписания договора аренды.

Размер годовой арендной платы, определённый 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». Цена заключенного договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

При проведении аукциона в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», требование об обеспечении исполнения договора аренды не устанавливается.

Арендодатель в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания протокола аукциона (протокола о признании аукциона несостоявшимся) отказывается 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 банкротом и об открытии конкурсного производства;

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 разделом 3 настоящей документации.

В случае уклонения (отказа) победителя аукциона от подписания договора аренды, Комиссия обеспечивает оформление протокола об отказе от заключения договора аренды и обеспечивает его размещение на «Официальном сайте», сайте КИО СПб, сайте СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и сайте специализированной организации.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи заявки единственным участником организатор аукциона обязан заключить договор аренды на условиях, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе.

При этом заключение договора аренды для единственного участника является обязательным.

10. Вознаграждение специализированной организации

В соответствии с условиями договора от 03.02.2025 № Фао-08/2025, настоящая документация об аукционе является публичной офертой для заключения со специализированной организацией соглашения о выплате вознаграждения в соответствии со статьёй 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявителем заявки является акцептом такой оферты, после чего соглашение о выплате вознаграждения считается заключенным в установленном порядке.

Победитель аукциона/единственный участник, обязан сверх цены продажи права на заключение договора аренды оплатить специализированной организации вознаграждение в связи с организацией и проведением аукциона в размере, равном величине арендной платы за объект нежилого фонда за один месяц, исчисляемой исходя из размера годовой арендной платы за объект нежилого фонда, определенной по итогам аукциона.

Указанное вознаграждение не входит в состав арендной платы и подлежит выплате победителем аукциона/единственным участником.

Указанная сумма перечисляется победителем аукциона или единственным участником - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона.

В случае нарушения сроков оплаты вознаграждения победителю аукциона/единственному участнику, начисляются пени в размере 0,15 % от просроченной суммы за каждый день просрочки,

которые подлежат уплате на расчётный счёт специализированной организации.

Реквизиты для оплаты вознаграждения:

Получатель: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (ИНН 7838332649, КПП 783801001, ОГРН 1057812368239)

Банк получателя: ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург

Расчётный счёт: 407 028 101 905 500 006 77

Корреспондентский счет: 301 018 109 000 000 007 90

БИК 044030790

Оплата вознаграждения перечисляется непосредственно победителем аукциона (единственным участником).

В платёжном поручении в части «Назначение платежа» указать: «Вознаграждение в связи с организацией и проведением аукциона _____ (указать код лота на электронной площадке www.lot-online.ru), в т.ч. НДС».

Обязанность по оплате вознаграждения специализированной организации подлежит исполнению вне зависимости от факта заключения договора аренды.

Если победитель аукциона/единственный участник, откажется от подписания договора аренды или иным образом уклонится от заключения договора аренды, победитель аукциона/единственный участник возмещает специализированной организации заранее согласованные убытки, понесенные в результате подготовки, организации и проведения аукциона, в том числе упущенную выгоду в размере вознаграждения, предусмотренного в настоящем разделе документации об аукционе.

11. Заключительные положения

Все вопросы, касающиеся проведения аукциона в электронной форме, не нашедшие отражения в настоящей документации об аукционе, регулируются законодательством Российской Федерации.

Приложение 1
к документации об аукционе
в электронной форме

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА**

код лота на электронной площадке _____

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Адрес объекта нежилого фонда

_____

(адрес объекта нежилого фонда на электронной площадке)

Дата проведения аукциона в электронной форме _____

Изучив информационное извещение о проведении настоящей процедуры, включая опубликованные изменения и документацию об аукционе в электронной форме, настоящим удостоверяется, что *(заполнить нужное)*

☐ **Юридическое лицо** *(полное и сокращенное (при наличии) наименование)*

_____

ИНН - _____ / КПП - _____

☐ **Индивидуальный предприниматель** *(фамилия, имя, отчество (при наличии))*

_____

ИНН - _____

☐ **Физическое лицо, в том числе применяющее специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»** *(фамилия, имя, отчество (при наличии))*

_____

ИНН - _____ (далее – Заявитель)

Место нахождения Заявителя

_____

(адрес юридического лица / адрес регистрации по месту жительства (пребывания) физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя)

Документ, удостоверяющий личность Заявителя

_____

_____

(паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющие личность (для физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя))

Телефон (мобильный) _____ / Адрес электронной почты _____

(для всех категорий заявителей)

Сведения о представителе Заявителя

_____

_____

_____

(наименование, ИНН организации / ФИО, паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность физического лица; адрес места нахождения / места жительства; реквизиты доверенности; контактные данные)

соглашается на участие в аукционе на право заключения договора аренды в соответствии с условиями, указанными в извещении о проведении аукциона.

Заявитель гарантирует достоверность информации, содержащейся в документах и сведениях, находящихся в реестре аккредитованных на электронной площадке Заявителей.

Заявитель подтверждает, что располагает данными об Организаторе аукциона, предмете аукциона, начальной цене договора аренды, величине повышения начальной цены договора («шаг аукциона»), дате, времени проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения победителя, порядке внесения задатка, порядке заключения договора аренды и его условиями, последствиях уклонения или отказа от подписания договора аренды.

Заявитель подтверждает, что на дату подписания настоящей заявки он ознакомлен с порядком внесения и возврата задатка в документации об аукционе, в соответствии с которым осуществляются платежи по перечислению задатка для участия в торгах и устанавливается порядок возврата задатка.

Заявитель подтверждает, что на дату подписания настоящей заявки он ознакомлен с характеристиками предмета аукциона, указанными в извещении о проведении аукциона, что Заявителю была представлена возможность ознакомиться с состоянием объекта недвижимости, в результате осмотра Заявитель претензий по качеству, состоянию имущества, а также к документам и информации о предмете аукциона не имеет.

Заявителю известно, что на территории объекта нежилого фонда расположено имущество третьих лиц. Заявитель выражает своё согласие с тем, что расположенное на территории объекта нежилого фонда имущество третьих лиц не препятствует его использованию в соответствии с целями, указанными в аукционной документации и проекте договора аренды и не влияет на размер арендной платы по договору аренды объекта нежилого фонда.

Заявителю известно, что в случае отказа победителя аукциона или участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение, или лица, с которым договор аренды объекта заключается в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона 135-ФЗ, от заключения договора аренды (приема объекта недвижимости по акту приема-передачи), сумма внесенного задатка ему не возвращается.

В случае увеличения начальной цены аукциона в два и более раза Организатором аукциона устанавливается требование об обеспечении исполнения договора в соответствии с подпунктом 7 пункта 98 приложения 1 к Приказу ФАС РФ от 21.03.2023 № 147/23 размер, срок и порядок которого указаны в извещении об аукционе.

Заявитель обязуется в случае признания победителем аукциона/участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы (в случае отказа либо уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды)/единственным участником аукциона заключить с Комитетом имущественных отношений, в лице СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» договор аренды в сроки, указанные в информационном сообщении о проведении настоящей процедуры.

Заявитель обязуется, в случае признания победителем аукциона/единственным участником аукциона, оплатить специализированной организации вознаграждение (**сверх** величины годовой арендной платы за объект нежилого фонда, определенной по итогам аукциона) в связи с организацией и проведением аукциона в размере, равном величине арендной платы за объект нежилого фонда за один месяц, исчисляемой исходя из размера годовой арендной платы, определенной по итогам аукциона.

Заявитель подтверждает информацию о непроведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании Заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

Заявитель ознакомлен с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных Заявителю известны.

Заявитель согласен на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

Подпись заявителя _____ (_____)
(подпись) *(расшифровка подписи)*

М.П. «____» _____ _____г.
(дата составления)

Приложение 2
к документации об аукционе
в электронной форме

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

___.___.20__ г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга _____,
фамилия, имя, отчество
действующего на основании _____ от ___.___.20__
доверенность, иной документ
№ _____, с одной стороны, и _____
_____
полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы и места нахождения либо фамилия, имя и отчество физического лица, пол, гражданство и место рождения физического лица
дата рождения __.__.___, зарегистрированное(-ая, -ый) _____
(для физических лиц) (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)
_____
(наименование органа, основной государственный регистрационный номер записи в ЕГРЮЛ)
___.___.____., свидетельство о государственной регистрации № _____, ИНН _____, КПП _____, проживающий(-ая) по адресу: _____,
(для физических лиц)
паспорт, серия _____, номер _____, выданный _____ ___.___.___,
(для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей)
в лице _____,
(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)
именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____
_____
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)
с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если объект нежилого фонда не является памятником истории и культуры, не расположен в границах объекта культурного наследия либо в границах зон охраны объекта культурного наследия):

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - _____
_____
(здание, сооружение, помещение, прочие составляющие здания, сооружения, помещения)
именуемый далее Объектом, расположенный по адресу: _____
_____
(точный адрес Объекта, в том числе литера, этаж, номер на поэтажном плане, кадастровый номер)
на основании _____
(орган, дата и номер соответствующего решения)

для использования под _____.
(указать цель использования)

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет _____
_____ квадратных метров.

Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от _____ № _____: максимальная мощность_____ кВт <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если акт об осуществлении технологического присоединения оформлен и подписан Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и сетевой организацией.

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если объект нежилого фонда является памятником истории и культуры, либо расположен в границах объекта культурного наследия, либо расположен в границах зон охраны объекта культурного наследия):

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда, являющийся памятником истории и культуры/расположенный в границах объекта культурного наследия/расположенный в границах зоны охраны объекта культурного наследия

- _____
_____,
(здание, сооружение, помещение, прочие составляющие здания, сооружения, помещения)

именуемый далее Объектом, _____
(точный адрес Объекта, в том числе литера, этаж, номер на поэтажном
_____
плане, кадастровый номер)

на основании _____
(орган, дата и номер соответствующего решения)

для использования под _____.
(указать цель использования)

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет _____
_____ квадратных метров.
(цифрами, прописью)

Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от _____ № _____: максимальная мощность_____ кВт <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если акт об осуществлении технологического присоединения оформлен и подписан Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и сетевой организацией.

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 для Сторон с момента его подписания.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с _____.
(указать дату)

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

_____

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

2.1.4. В течение пяти рабочих дней с момента утверждения направить Арендатору копию охранного обязательства, утвержденного в отношении Объекта в порядке, предусмотренном ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), а также уведомление об изменении в одностороннем порядке настоящего Договора в части внесения в Договор в качестве существенного условия обязательства Арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, приложенным к уведомлению.

Указанным уведомлением Арендодателем могут устанавливаться иные условия и порядок выполнения требований утвержденного охранного обязательства, чем предусмотренные настоящим Договором <*>.

<*> Пункт 2.1.4 включается в Договор, если в отношении Объекта не утверждено охранное обязательство, предусмотренное ст. 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с:

п. 1.1 Договора;

установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений).

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 разделом 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

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

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при наличии приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. Указанные договоры могут содержать положения о применении условий в части внесения платы за коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи Объекта. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя <*>;

<*> Абзац не включается в текст Договора в случае, если Объект (здание, сооружение, многоквартирный дом, в котором расположен Объект) является ветхим, аварийным.

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

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

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

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;

- заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с организацией, предоставляющей соответствующие услуги, если иное не установлено федеральным законодательством. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно с приложением копии договора уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор(ы) страхования на условиях, предусмотренных Договором, со страховой(ыми) организацией(ями), имеющей(ими) в соответствии с законодательством Российской Федерации право на осуществление имущественного страхования (далее - Договор страхования). В течение 10 дней с момента заключения Договора страхования письменно с приложением копии Договора страхования уведомить об этом Арендодателя;

- заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты, включая технические средства, обеспечивающие передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации непосредственно в подразделения пожарной охраны. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно с приложением копии договора уведомить об этом Арендодателя.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если здание является ветхим, аварийным).

2.2.4. В течение шестидесяти дней со дня подписания Договора заключить договоры на водо-, газо-, тепло-, электроснабжение Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

Вариант 2 (включается в текст Договора во всех остальных случаях).

2.2.4. В течение тридцати дней со дня подписания Договора при отсутствии указанных в абзаце втором пункта 2.2.3 Договора приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии, оснастить Объект приборами учета используемых энергетических ресурсов, согласовав их тип с организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, а также обеспечить ввод указанных приборов учета в эксплуатацию.

В случае если действующим законодательством не установлено обязательное требование по оснащению и применению приборов учета либо соблюдение данного требования поставлено действующим законодательством в зависимость от наличия/отсутствия технической возможности установки приборов учета, уведомить об этом Арендодателя с приложением документов, выданных организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, подтверждающих отсутствие в соответствии с действующим законодательством необходимости в установке приборов учета/технической возможности установки приборов учета.

В течение 10 дней с момента ввода указанных приборов учета в эксплуатацию письменно с приложением копий актов о вводе указанных приборов учета в эксплуатацию уведомить об этом Арендодателя.

В течение девяноста дней со дня подписания Договора заключить договоры на водо-, газо-, тепло-, электроснабжение Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.5. Не позднее даты заключения договора на газоснабжение Объекта в соответствии с настоящим Договором, заключить договор, предусматривающий техническое обслуживание и ремонт обеспечивающего газоснабжение Объекта газового оборудования непосредственно с организацией, предоставляющей указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого

договора письменно с приложением копии договора уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.5-1. В случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством, характеристик Объекта (наименования, адреса, площади, кадастрового номера Объекта и др.) в 60-дневный срок обеспечить внесение изменений в договоры, заключение которых предусмотрено пунктами 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 Договора, в части содержащихся в них сведений об Объекте и в течение 10 дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю и Организации копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений в указанные договоры.

2.2.6. В случае если Объектом является здание, сооружение, в срок, не превышающий 60 дней со дня заключения Договора, в установленном порядке 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. Заключения 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.

В случае если на дату заключения Договора земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, не образован или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Арендатор обязан в срок, не превышающий 20 дней со дня заключения Договора, обратиться к Арендодателю с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка и необходимым комплектом документов в порядке, предусмотренном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

После принятия Арендодателем решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка Арендатор обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка либо для уточнения границ земельного участка.

В срок, не превышающий 90 дней с даты принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, Арендатор обязан заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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;

- обеспечить сохранность и работоспособность технических средств, обеспечивающих передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации, автоматических систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматических систем пожаротушения непосредственно в подразделения пожарной охраны по выделенному в установленном порядке радиоканалу или другим линиям связи в автоматическом режиме без участия персонала;

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

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

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

2.2.8.1. Обеспечить оборудование подземного пешеходного перехода системой автоматической пожарной защиты <*>.

<*> Пункт включается в текст Договора в случае, если Объект является подземным пешеходным переходом либо его частью.

2.2.9. Производить за свой счет капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая в установленных Договором случаях 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 п. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Арендатор вправе не согласовывать с Арендодателем проведение работ по капитальному ремонту Объекта, производству иных неотделимых улучшений Объекта, но обязан предварительно письменно уведомить Арендодателя о производстве таких работ с указанием объемов работ и сроков их проведения. Затраты Арендатора на проведение указанных работ (выполненных без согласования с Арендодателем) не возмещаются.

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.

2.2.9.1. 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:

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.

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

2.2.10. 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.

2.2.11. В течение 2 лет со дня подписания настоящего Договора осуществить за свой счет мероприятия по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям.

В течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств) <*>.

<*> Пункт включается в Договор в случае, если в отношении Объекта не осуществлены мероприятия по технологическому присоединению к электрическим сетям (отсутствует акт об осуществлении технологического присоединения).

2.2.11.1. В случае осуществления Арендатором технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, в том числе с целью увеличения максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств, в течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.11.2. Выполнять технические условия, выданные сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивать реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий. Технические условия являются неотъемлемой частью Договора. Оригиналы документов, подтверждающих выполнение технических условий, Арендатор направляет Арендодателю в течение 14 календарных дней с даты их получения.

Затраты на выполнение технических условий, выданных сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивающие реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий, Арендатору не возмещаются <*>.

<*> Пункт включается в Договор в случае, если в отношении Объекта осуществлены мероприятия по технологическому присоединению к электрическим сетям.

2.2.12. В соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961, обеспечивать содержание прилегающей к Объекту территории в следующих случаях и порядке:

ручная уборка, в том числе удаление посторонних предметов и вывоз мусора и отходов на прилегающей территории; запрещается смет мусора на проезжую часть;

в зимний период очистка прилегающей территории, на которой осуществляется движение пешеходов, от снега не позднее чем при выпадении снега свыше 0,03 м и(или) при образовании наледи; формирование снега и наледи в снежные валы в прилотковой зоне <*>.

<*> Включается в текст Договора в случае, если Объектом является здание, сооружение.

2.2.12-1. Осуществлять надлежащее и своевременное содержание элементов входных групп Объекта, включая уборку мусора, устранение гололеда и скользкости, удаление снега <*>.

<*> Включается в текст Договора в случае, если Объект расположен в многоквартирном доме.

2.2.13. Обеспечивать доступ третьих лиц, осуществляющих содержание, текущий или капитальный ремонт общего имущества собственников здания или сооружения, в которых расположен Объект, на Объект для производства работ по содержанию, текущему или капитальному ремонту общего имущества собственников здания или сооружения на период проведения указанных работ.

2.2.14. 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).

2.2.15. Не производить:

- перепланировку Объекта, результатом которой будет являться изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект;

- без письменного разрешения Арендодателя и Организации работы по переустройству Объекта, результатом которых будет являться установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

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 Объекта, результатом которых является изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, 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 <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если Объект представляет собой помещение либо составляющую помещения.

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

2.2.16. 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 п. 2.1.3 Договора.

2.2.17. Немедленно извещать Организацию, Арендодателя 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 Объекта/здания, в котором находится Объект, и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, органов МЧС России для выполнения необходимых

ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля;

- представителям ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимых эксплуатационных, ремонтных, восстановительных работ на инженерных сетях, расположенных в пределах Объекта, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, нормативно-технических документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2.2.18. 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).

Страхование Объекта осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной стоимости Объекта (страховой стоимости) на момент заключения Договора страхования.

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, Арендатор вправе предложить заключение Договора страхования в отношении данного риска другой страховой организации.

В случае заключения в период действия Договора последовательно нескольких договоров страхования в отношении одного и того же события (риска), каждый последующий договор страхования должен быть заключен не позднее чем за пять дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

Арендатор обязан обеспечить на весь период действия Договора наличие действующего(их) Договора(ов) страхования, заключенного(ых) на условиях, предусмотренных Договором и своевременно производить оплату услуг по указанному(ым) договору(ам).

2.2.18.1. При наступлении страхового случая:

- незамедлительно сообщить о наступлении страхового случая Арендодателю, Организации, страховой организации, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.);

- предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект;

- принять все возможные меры по предотвращению и уменьшению убытков;

- сохранить поврежденные элементы объекта и представить их страховой организации для осмотра;

- представить все сведения и документы, которые желает получить страховая организация для составления Акта о страховом событии (случае);

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

2.2.19. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961. 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.

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. 2.2.3 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.

2.2.20. Представлять Арендодателю справки (письма) организаций, с которыми Арендатором заключены договоры в соответствии с п. 2.2.3, п. 2.2.4, п. 2.2.5 настоящего Договора, подтверждающие отсутствие задолженности по указанным договорам, в срок не позднее 30 мая и 31 октября ежегодно начиная с момента истечения шестидесятидневного срока со дня подписания настоящего Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.3 Договора, и с момента истечения девяностодневного срока со дня подписания Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.4 Договора.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Арендатором является субъект деятельности в сфере промышленности в Санкт-Петербурге):

2.2.21. Не осуществлять передачу прав и обязанностей по Договору, передачу предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав в залог.

Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, не указанное в абзаце первом настоящего пункта, предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

Вариант 2 (включается в текст Договора, если Объект включен в перечень недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге) и предназначенного для предоставления во владение и(или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге (далее - Перечень)):

2.2.21. 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 и др.), в том числе не осуществлять передачу Объекта в субаренду, за исключением предоставления Объекта в субаренду физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектам малого и среднего предпринимательства Арендатором, являющимся организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, являющееся частью или частями Объекта, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десяти процентов площади Объекта, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

Вариант 3 (включается в текст Договора во всех остальных случаях):

2.2.21. 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 и др.), без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

Не осуществлять уступку прав и перевод долга по обязательствам, возникшим из Договора.

2.2.21.1. Не допускать передачу права аренды Объекта в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

2.2.22. Обеспечивать представителям Арендодателя, Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга», Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга и Организации беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

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

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

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

- обеспечить соблюдение требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в течение 15 рабочих дней со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя обо всех изменениях и дополнениях к договору субаренды;

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

Расторгнуть договор субаренды, заключенный с нарушением предусмотренных абзацем первым п. 2.3.2 Договора условий/устранить нарушения, предусмотренные абзацем первым п. 2.3.2 Договора, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Объект является объектом культурного наследия и в отношении Объекта утверждено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

2.2.25. Выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), указанным охранным обязательством и настоящим Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства и охранного обязательства в отношении Объекта, являющегося объектом культурного наследия, отделимые и неотделимые улучшения Объекта и любые иные результаты исполнения указанных требований являются собственностью Арендодателя, поступают во владение и пользование Арендатора в соответствии с условиями Договора;

- стоимость улучшений, произведенных в результате работ по сохранению Объекта, может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в счет арендной платы до окончания действия Договора.

Копия охранного обязательства является приложением к настоящему Договору.

Выполнять за свой счет требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ, установленный статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования действующих в отношении Объекта охранных документов.

Вариант 2 (включается в текст договора в случае, если Объект является объектом культурного наследия и в отношении Объекта не утверждено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

2.2.25. Выполнять за свой счет требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ, установленный статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования действующих в отношении Объекта охранных документов.

2.2.26. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции.

2.2.27. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Объекта.

2.2.28. В случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам, в отношении которых установлены обязательные для выполнения требования к антитеррористической защищенности объектов <*>, Арендатор обязан:

- оформить в порядке, установленном законодательством, паспорт безопасности объекта;

- направить Арендодателю копию паспорта безопасности объекта в течение 10 дней с момента его оформления.

<*> Согласно Федеральному закону от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий), категории объектов (территорий) и формы паспортов безопасности устанавливаются Правительством Российской Федерации. В обязательном порядке паспорта безопасности оформляются в отношении объектов физкультуры и спорта, образования и науки, культуры, здравоохранения, общественного питания, розничной торговли, гостиниц.

2.2.29. 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, 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. 2.2.19 Договора.

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

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 по результатам торгов, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды, заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп. 2.2.21, 2.2.24 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которым субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном Договором для Арендатора, на счет, указанный в п. 3.5 Договора<*>.

Перечисление субарендатором на счет, указанный в п. 3.5 Договора, арендной платы в полном объеме в сроки, установленные Договором, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по Договору. Перечисление субарендатором на счет, указанный в п. 3.5 Договора, части арендной платы погашает задолженность Арендатора по Договору в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на счет, указанный в п. 3.5 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 п. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.3.4. Производить на Объекте перепланировки с соблюдением следующих условий:

- без изменения параметров Объекта (внешних границ Объекта), его частей, а также здания, сооружения, в котором расположен Объект;

- без нарушения целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, сооружения, в котором расположен Объект;

- с соблюдением строительных, пожарных, санитарных и иных норм и правил, установленных действующим законодательством;

- при условии наличия отдельного входа в помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в здании (или входа через иные помещения общего пользования в здании), в случае осуществления перепланировки Объекта, влекущей изменение площади таких помещений.

2.3.5. Арендатор в случае осуществления перепланировки обязуется:

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Объект представляет собой помещение, расположенное в многоквартирном доме).

2.3.5.1. Производить перепланировку Объекта в соответствии с проектом перепланировки, согласованным районной межведомственной комиссией, созданной в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий» (далее - РМВК).

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если Объект является объектом культурного наследия).

2.3.5.1. Производить перепланировку Объекта, являющегося объектом культурного наследия, на основании задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешения на проведение указанных работ, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ.

Вариант 3 (включается в текст Договора во всех остальных случаях).

2.3.5.1. Производить перепланировку Объекта в соответствии с подготовленным и оформленным в установленном порядке проектом перепланировки при наличии договора подряда на производство работ, заключенного с организацией, являющейся членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, при условии осуществления строительного контроля над производством работ по перепланировке.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Объект представляет собой помещение, расположенное в многоквартирном доме).

2.3.5.2. Представить Арендодателю согласование РМВК проекта перепланировки Объекта и акт приемки РМВК в эксплуатацию Объекта после произведенной перепланировки (далее - Акт приемки) в срок не позднее 5 дней с даты получения указанных согласования и акта.

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если Объект является объектом культурного наследия).

2.3.5.2. Представить Арендодателю акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданный органом охраны объектов культурного наследия, в срок не позднее 5 дней с даты его получения.

Вариант 3 (включается в текст Договора во всех остальных случаях).

2.3.5.2. Не позднее 5 рабочих дней после завершения работ по перепланировке <*> представить Арендодателю:

- акт приемочной комиссии, подписанный представителями Арендатора, проектной организации, подрядной организации, организации, осуществлявшей строительный контроль (при наличии соответствующего договора);

- экспертное заключение о соответствии проекта установленным требованиям и соответствии произведенных работ проекту перепланировки (о допустимости и безопасности произведенных работ);

- технический план <**>.

<*> Завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии.

<**> Форма технического плана утверждена приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

2.3.5.3. В срок не позднее 60 дней с даты получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (в случае уменьшения площади Объекта более чем на 15%):

- представить Арендодателю отчет об оценке рыночной стоимости Объекта, выполненный лицом, отвечающим требованиям, установленным для лиц, осуществляющих оценочную деятельность, включая размер убытков, причиненных Арендодателю в результате проведенной перепланировки Объекта и уменьшения площади Объекта;

- осуществить выплату Арендодателю компенсации данных убытков (при наличии указанных убытков).

2.3.6. Арендатор в случае осуществления капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта и(или) перепланировки Объекта, в результате которых площадь Объекта уменьшилась более чем на 15%, обязан в срок не позднее 60 дней с момента изменения площади Объекта (с момента выявления такого изменения Арендодателем) или получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выполнить обязательства, предусмотренные в абзацах втором и третьем пункта 2.3-1.3 Договора, после чего Арендатор вправе требовать внесения изменений в Договор в части изменения характеристик Объекта.

В случае если в результате действий, предусмотренных в пунктах 2.2.9, 2.3.4 и 2.3.5 Договора, площадь Объекта уменьшилась, арендная плата по Договору, указанная в разделе 3 Договора, не изменяется.

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 сособственников 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 иное оборудование игорного бизнеса.

2.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.30 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).

2.7. Арендатор не вправе осуществлять распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест, кроме случаев распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным

упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства) <*>.

<*> Пункт 2.7 включается в Договор в случае, если Объект является объектом культурного наследия/расположен в границах территории объекта культурного наследия.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв. м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет _____
(цифрами)
(_____) руб.;
(прописью)

Плата за аренду Объекта в _____ году с учетом НДС
(год заключения Договора)

составляет в месяц _____ руб.
(цифрами)

Справочно:

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

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

3.2. С 01.01.___ <*> Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Апред x I,

где:

Атек - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в месяц в текущем году;

Апред - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в месяц 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».

Примечание: _____<*> - год, следующий за годом заключения Договора.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Арендатором, с которым Арендодателем заключается Договор, является физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем):

Арендная плата с учетом НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.3 Договора.

Вариант 2 (включается в текст Договора во всех остальных случаях):

Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.3 Договора.

3.3. Арендатор перечисляет арендную плату помесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с пунктом 3.2 Договора.

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

Арендатор перечисляет арендную плату за первый месяц календарного года до 31 января.

3.4. Арендатор оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.3 Договора, и в течение 10

календарных дней с даты оплаты представляет Арендодателю копию платежного поручения.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если здание является ветхим, аварийным).

3.4-1. Арендатор оплачивает коммунальные ресурсы, указанные в пп. 2.2.4 Договора, с даты подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

Вариант 2 (включается в текст Договора во всех остальных случаях).

3.4-1. Арендатор оплачивает коммунальные ресурсы, указанные в абзаце втором пп. 2.2.3 Договора, с даты подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

3.5. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

Код бюджетной классификации _____ <*>

Код ОКТМО: _____ <**>

Получатель:

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Договор с Арендатором заключается от имени Арендодателя Управлением по работе с крупными контрагентами Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга): <***>

ИНН 7832000076, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга)

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если Договор с Арендатором заключается от имени Арендодателя Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга»):

ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

<*> Определяется в соответствии с источником дохода.

<**> Определяется по месту нахождения арендуемого Объекта.

<***> Договор с Арендатором заключается от имени Арендодателя Управлением по работе с крупными контрагентами Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в случае, если Арендатор является лицом, входящим в перечень, утвержденный приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 19.07.2017 № 71-п «О перечне организаций».

3.6. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140

Код ОКТМО: _____ <*>.

Получатель:

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Договор с Арендатором заключается от имени Арендодателя Управлением по работе с крупными контрагентами Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга <**>:

ИНН 7832000076, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга).

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если Договор с Арендатором заключается от имени Арендодателя Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга»):

ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»).

<*> Определяется по месту нахождения арендуемого Объекта.

<**> Договор с Арендатором заключается от имени Арендодателя Управлением по работе с крупными контрагентами Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в случае, если Арендатор является лицом, входящим в перечень, утвержденный приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 19.07.2017 № 71-п «О перечне организаций».

3.7. 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.

3.8. Уплата арендной платы и иных денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае, когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендатор обязан в десятидневный срок с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

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 п. 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 п. 2.2.29 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 п. 2.2.8 и 2.2.15 Договора, а также требований пп. 2.3.5.2 и 2.3.5.3 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае незаключения (несвоевременного заключения) либо непредставления договоров, предусмотренных пп. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 Договора, в случае нарушения Арендатором обязательств, установленных пп. 2.2.5-1, 2.2.11.1 и 3.8 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.6. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с п. 3.4 Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с п. 2.2.29 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, а также в случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.15, 2.2.23, 2.3.4 Договора, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.7. В случае неисполнения Арендатором установленных п. 2.2.19 Договора обязательств по своевременному производству текущего ремонта Объекта, поддержанию в надлежащем состоянии фасадов Объекта, принятию долевого участия в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект (в случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме), Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной квартальной арендной плате за пользование Объектом.

4.8. В случае нарушения иных условий Договора, кроме п. 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 0,075% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацами вторым и четвертым п. 2.2.24, п. 2.3.2 Договора, либо обременения Объекта

правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.21 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацем третьим п. 2.2.24 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30% от суммы квартальной арендной платы.

В случае несвоевременного выполнения требования, указанного в предписании в соответствии с абз. шестым п. 2.2.24 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,04% от суммы квартальной арендной платы (но не более 12000 руб.) за каждый день просрочки.

4.11. При невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.9.1, 6.4-1 Договора, в установленные Договором сроки Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.12. В случае нарушения Арендатором обязательства, установленного пунктами 2.2.3, 2.2.19 Договора, в части осуществления содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в нежилых здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом.

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

Код бюджетной классификации _____.

4.14. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.12 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы <*>.

<*> Пункт 4.14 включается в текст Договора в случае, если Объектом является здание, сооружение.

4.15. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.12-1 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы <*>.

<*> Пункт 4.15 включается в текст Договора в случае, Объект расположен в многоквартирном доме.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.2. 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 непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п. 2.2.10 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 п. 2.2.22 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя, Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки», Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга»,

Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.4. При необеспечении Арендатором в соответствии с п. 2.2.23 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации.

5.3.5. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 2.2.13, 2.2.17 Договора.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Объект включен в Перечень):

5.3.6. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп. 2.2.21, 2.2.21.1, 2.2.24, 2.3.2 Договора.

Вариант 2 (включается в текст Договора во всех остальных случаях):

5.3.6. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп. 2.2.21, 2.2.21.1, Договора, за исключением случаев несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в п. 5.5 Договора.

5.3.7. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.8, 2.2.15, 2.3.4 и 2.3.5 Договора.

5.3.8. В случае незаключения договора, указанного в п. 2.2.6 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца; в случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных п. 3.8 Договора.

5.3.9. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно п. 3.4 Договора.

5.3.10. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных п. 2.2.8, 2.2.15 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

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

5.3.12. 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).

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

5.3.14. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.9.1 и 2.2.18.1 Договора.

5.3.15. При использовании Объекта Арендатором под цели, не предусмотренные пунктом 1.1 Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований п. 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 <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом является объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

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 пп. 2.2.24 и 2.3.2 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя <*>;

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если Объект не включен в Перечень.

- 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 2.2.26 Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- нарушения Арендатором требований пункта 2.2.25 Договора;

- незаключения либо непредставления договоров (ненаправления информации), предусмотренных п. 2.2.3, абзацем четвертым п. 2.2.4, п. 2.2.5 Договора, в течение более чем одного месяца с даты истечения сроков, указанных в п. 2.2.3, абзаце четвертом п. 2.2.4, п. 2.2.5 Договора;

- непредставления Арендатором в соответствии с п. 2.2.20 настоящего Договора справки (письма), подтверждающей отсутствие задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с п. 2.2.3, п. 2.2.4, п. 2.2.5 настоящего Договора;

- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта повторного размещения Арендатором объекта для размещения информации на Объекте с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- при наличии информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о несоблюдении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.7 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- наличия информации о неисполнении Арендатором обязанности по своевременной оплате услуг по договорам на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта, техническое обслуживание и ремонт обеспечивающего газоснабжение Объекта газового оборудования, заключенным в соответствии с п. 2.2.3, п. 2.2.4 и п. 2.2.5 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу и не исполненным Арендатором решением суда о взыскании с Арендатора задолженности по уплате платежей по указанным договорам.

5.5-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о комплексном развитии территории или решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если Объект расположен в пределах такой территории.

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

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

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

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

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

6. Особые условия

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

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

6.4. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта/здания, в котором находится Объект, при отсутствии Арендатора организации, указанные в пункте 2.2.17 Договора, имеют право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов и Организации с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.4-1. В течение трех месяцев с даты вступления Договора в силу обеспечить размещение на Объекте специализированных знаковых средств отображения информации для инвалидов, соответствующих требованиям действующих стандартов выполнения и размещения таких знаков и содержащих контактные номера телефонов для вызова работника, ответственного за сопровождение инвалидов, а также организовать обеспечение помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами <*>.

<*> Пункт включается в текст Договора в случае, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной, инженерной либо транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены организации здравоохранения, физической культуры и спорта, организации образования, культуры, социального обслуживания населения, туризма, труда и занятости населения и другие организации), требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения.

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

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

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

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

6.7. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем

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

6.8. Задаток в размере _____ (_____) рублей, перечисленный Арендатором в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора на расчетный счет _____, засчитывается в счет арендных платежей по Договору следующим образом:

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если сумма внесенного задатка не превышает размера арендной платы за последний платежный период по Договору)

Сумма внесенного задатка в размере _____ руб. засчитывается в счет
(цифрами)
арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, указанного в пункте 1.3 Договора.

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если сумма внесенного задатка превышает размер арендной платы за последний платежный период по Договору)

Сумма внесенного задатка в размере _____ руб. засчитывается в счет
(цифрами)
арендной платы по Договору следующим образом:

в счет арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, указанного в пункте 1.3 Договора;

в счет арендной платы за первые платежные периоды по Договору засчитывается сумма, составляющая разницу между суммой внесенного Задатка и размером арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, в размере _____ руб.
(цифрами)

6.8-1. <*> Обеспечительный платеж, исчисляемый исходя из размера годовой арендной платы, определенной по результатам аукциона, на срок, равный 13 месяцам, составляет:

_____, с учетом НДС (физические лица);

_____, без учета НДС (юридические лица или индивидуальные предприниматели).

Обеспечительный платеж обеспечивает на срок, равный 13 месяцам, исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.2 и 3.3 Договора, а также обязательств арендатора возместить убытки и(или) уплатить неустойку в случае нарушения условий Договора и(или) выплатить компенсацию ущерба, причиненного Объекту.

Если обязательства, предусмотренные пунктами 2.2.2 и 3.3 Договора, а также обязательства Арендатора возместить убытки и(или) уплатить неустойку в случае нарушения условий Договора, и(или) выплатить компенсацию ущерба, причиненного Объекту, не исполнены либо исполнены ненадлежащем образом, Арендодатель вправе зачесть сумму, составляющую неисполненные денежные обязательства, из суммы обеспечительного платежа в счет исполнения обязательства по оплате арендной платы, неустойки (пеней, штрафов, предусмотренных Договором), суммы компенсации ущерба, причиненного Объекту, а также по возмещению убытков по истечении срока, указанного в претензии о погашении задолженности.

<*> Обеспечительный платеж устанавливается в случае увеличения начальной цены аукциона в два и более раза.

В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий Договора обеспечительный платеж Арендатору не возвращается.

В случае досрочного расторжения договора по инициативе любой из сторон при надлежащем исполнении Арендатором обязательств по договору аренды в течение срока, на который

обеспечительный платеж обеспечивает исполнение обязательств Арендатора, предусмотренных пунктами 2.2.2 и 3.3 Договора, а также обязательств арендатора возместить убытки и(или) уплатить неустойку в случае нарушения условий Договора и(или) выплатить компенсацию ущерба, причиненного Объекту, обеспечительный платеж подлежит полному либо частичному возврату на основании обращения Арендатора о зачете в счет оплаты очередных платежных периодов, подлежащих оплате по Договору, наступающих по истечении 13 месяцев с даты заключения Договора (срока предоставления обеспечения).

Использование Арендодателем средств обеспечения договора в счет исполнения обязательств Арендатора не является надлежащим исполнением обязательств Арендатором.

При надлежащем исполнении Арендатором обязательств по договору аренды обеспечительный платеж в случае поступления Арендодателю соответствующего обращения Арендатора подлежит зачету в счет оплаты очередных платежных периодов, подлежащих оплате по Договору, наступающих по истечении 13 месяцев с даты заключения Договора (срока предоставления обеспечения).

6.9. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по Договору, по истечении срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок при условии письменного уведомления об этом Арендодателя не позднее даты окончания срока действия Договора, указанной в пункте 1.3 Договора.

6.10. При наличии на дату подписания Договора не оформленной в установленном порядке перепланировки/переустройства Объекта Арендатор обязан за свой счет согласовать/утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке/переустройству Объекта (проект перепланировки/переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства, в случае, если Объект является объектом культурного наследия - задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешение на проведение перепланировки/переустройства, проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства) и документы для осуществления государственного кадастрового учета Объекта либо обеспечить приведение Объекта в первоначальное состояние (в соответствии с документами технического учета до произведенной перепланировки/переустройства) в течение одного года с даты заключения Договора, а в отношении объекта, являющегося объектом культурного наследия, - в течение двух лет с даты заключения Договора. Расходы по подготовке указанных документов Арендатору не возмещаются.

В случае выявления во время исполнения Договора Арендодателем или Организацией в Объекте не оформленной в установленном порядке перепланировки/переустройства Арендатор обязан выполнить условия в соответствии с настоящим пунктом Договора.

6.11 <*>. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 6.10 Договора.

<*> Включаются в договоры аренды в отношении Объектов, документы технического и кадастрового учета которых содержат сведения о перепланировке Объекта.

6.12. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Участка Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, засчитанную в счет арендной платы за последний период по Договору в соответствии с пунктом 6.8 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 - 5.3.14, 5.5, 6.11 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

6.13. В соответствии со статьей 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается передача права аренды Объектом в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

6.14. При выявлении впервые совершенных случаев неисполнения/ненадлежащего исполнения условий Договора, предусмотренных абзацем третьим пункта 2.2.1, пунктом 2.2.3 в части неуведомления о заключении договоров, пунктами 2.2.4, 2.2.5, 2.2.5-1, 2.2.6, 2.2.9.1, 2.2.11, 2.2.11.1, 2.2.11.2, 2.2.19, 2.2.22, 2.2.23, 2.2.25 Договора, Арендодатель осуществляет направление в адрес Арендатора предупреждения о недопустимости нарушения условий Договора. В случае невыполнения в течение 30 дней требований, предусмотренных указанным предупреждением, или при повторном поступлении в Комитет информации о том же нарушении в отношении Арендатора, осуществляется применение мер ответственности, предусмотренных соответствующими условиями Договора.

7. Прочие условия

7.1. Затраты Арендатора на капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, могут быть полностью или частично возмещены 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 по Договору при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Производство указанных работ без согласия Арендодателя влечет невозможность возмещения затрат на их проведение.

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

В случае если Арендатором произведены улучшения Объекта путем его оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, и обеспечения в установленном порядке технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям (в том числе при увеличении максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств), указанные улучшения (как неотделимые, так и отделимые) являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость указанных улучшений Объекта, а также расходы, понесенные при осуществлении мероприятий по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, Арендатору не возмещаются.

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, места нахождения, 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.

8. Приложение к Договору

8.1. Акт приема-передачи Объекта _____.

8.2. Копия охранного обязательства Объекта (если в отношении Объекта утверждено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ)/иные действующие охранные документы (до утверждения в порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ, охранного обязательства на Объект).

8.3. Акт об осуществлении технологического присоединения от _____, № _____, выданный_____.
(наименование сетевой организации)

8.4. Документы технического учета Объекта и/или выписка из ЕГРН, содержащие графическое изображение Объекта.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель _____.
Арендатор:
_____
(наименование юридического лица либо
_____
фамилия, имя, отчество физического лица)
ИНН _______, _____
(дата, место регистрации)
_____
(место нахождения юридического лица (дата рождения,
_____
реквизиты документа, удостоверяющего личность,
_____
адрес, место жительства - для физических лиц)
_____
(телефон, факс, адрес электронной почты)

10. Подписи Сторон

От Арендодателя	От Арендатора
_____	_____
(должность)	(должность)
_____	_____
(Ф.И.О.)	(Ф.И.О.)

Приложение 3
к документации об аукционе
в электронной форме

ДОГОВОР О ЗАДАТКЕ № _____
(договор присоединения)

Санкт-Петербург **« »** **г.**

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»), именуемое в дальнейшем **«Фонд»**, в лице _____ _____, 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 договора от 03.02.2025 г. № Фао-08/2025, заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга 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:

1. 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: _____ (далее - Объект), проводимого «___» _____ 202__ г., перечисляет денежные средства в размере _____ **(_____ рублей) ___ копеек** (далее – Задаток) путем перечисления на расчетный счет Фонда:

Получатель: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
ИНН 7838332649, КПП 783801001, ОГРН 1057812368239
Банк получателя: ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург
Расчетный счет: 40702810190550000677
Корреспондентский счет: 30101810900000000790
БИК 044030790
(для юридических и физических лиц).

1.2. Задаток служит обеспечением исполнения обязательства Претендента по заключению договора аренды Объекта в случае:
- признания Претендента победителем аукциона;
- если Претендент, является участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы (далее - Претендент, который сделал предпоследнее предложение) по итогам состоявшегося аукциона и при этом иной участник аукциона, признанный победителем аукциона, уклонится/откажется от заключения в установленный срок

договора аренды Объекта;
- если Претендент является лицом, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ), а именно когда Претендент является лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, или если Претендент является лицом, признанным единственным участником аукциона.

2. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ЗАДАТКА

2.1. Задаток подлежит перечислению на расчетный счет Фонда непосредственно Претендентом. В платежном документе в графе «назначение платежа» необходимо указать «Задаток для участия в аукционе _____ (указать код лота на электронной площадке www.lot-online.ru), НДС не облагается», а в случае заключения настоящего договора в форме единого документа, подписанного Сторонами, указывается ссылка на его реквизиты.

2.2. Задаток должен быть внесен Претендентом и должен поступить на указанный в п.1.1 настоящего Договора расчетный счет Фонда не позднее даты и времени окончания приема заявок, указанных в извещении о проведении аукциона. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы Задатка на указанный расчетный счет, Задаток вносится единым платежом.

В случае, когда сумма Задатка от Претендента не зачислена на расчетный счет Фонда на дату и время, 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. Поступление Задатка на расчетный счет Фонда подтверждается выпиской со счета.

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

3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И УДЕРЖАНИЯ ЗАДАТКА

3.1. Задаток возвращается Претенденту в случаях и в сроки, которые установлены пунктами 3.2–3.7, 3.9 настоящего Договора.

3.2. В случае если Претендент не будет допущен к участию в аукционе, Фонд обязуется возвратить 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 после окончания установленного срока приема заявок на участие в Аукционе, Задаток возвращается Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока приема заявок.

3.4. В случае, если Претендент участвовал в аукционе и не признан победителем аукциона и не сделал предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы, Фонд обязуется возвратить сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты размещения протокола подведения итогов аукциона в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

3.5. В случае отзыва Претендентом заявки на участие в аукционе до установленных даты и времени окончания приема заявок Фонд обязуется возвратить сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления Фонду от Претендента уведомления об отзыве заявки. Отзыв Претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок не допускается. Дальнейший порядок возврата Задатка осуществляется в соответствии с п. 3.4 настоящего Договора при условии, что Претендент не является лицом, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

3.6. В случае признания аукциона несостоявшимся Фонд обязуется возвратить сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола

признания аукциона несостоявшимися, за исключением случая, когда Претендент является лицом, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

3.7. В случае отмены аукциона Фонд обязуется возвратить сумму внесенного Претендентом Задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте.

3.8. Внесенный Задаток не возвращается в случае, если Претендент, признанный победителем аукциона, Претендент является участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение, Претендент является лицом, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, уклонится/откажется от заключения договора аренды Объекта в установленный в извещении срок.

3.9. Задаток, внесенный Претендентом, который сделал предпоследнее предложение, возвращается такому Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора аренды с победителем аукциона.

3.10. В случае признания Претендента победителем аукциона или участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру годовой арендной платы (в случае отказа победителя аукциона от заключения договора либо его уклонения от заключения договора):

3.10.1. Сумма внесенного Задатка засчитывается в счет арендной платы по договору аренды следующим образом:

- в счет арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды;
- в случае, если сумма внесенного Задатка превышает размер арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, сумма, составляющая разницу между суммой внесенного Задатка и размером арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, засчитывается в счет арендной платы за первые платежные периоды по договору аренды.

3.10.2. Победитель аукциона/лицо, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, обязуется оплатить Фонду вознаграждение в связи с организацией и проведением аукциона в размере, равном величине арендной платы за Объект за один месяц, исчисляемой исходя из размера годовой арендной платы за Объект, определенной по итогам аукциона.

Указанное вознаграждение не входит в состав арендной платы и подлежит выплате победителем аукциона/лицом, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, сверх величины годовой арендной платы за Объект, определенной по итогам аукциона.

Указанная в данном пункте сумма должна быть перечислена:

- победителем аукциона в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона;

- лицом, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола признания аукциона несостоявшимися, на расчетный счет Фонда:

Получатель: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
ИНН 7838332649, КПП 783801001, ОГРН 1057812368239
Банк получателя: ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург
Расчетный счет: 40702810190550000677
Корреспондентский счет: 30101810900000000790
БИК 044030790

В платёжном поручении в части «Назначение платежа» должно быть указано: «Вознаграждение в связи с организацией и проведением аукциона _____ (указать код лота на электронной площадке www.lot-online.ru), в т.ч. НДС».

3.10.3. В случае нарушения условий п. 3.10.2 Договора победителю аукциона/лицу, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, начисляются пени в размере 0,15 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые подлежат уплате на расчетный счет Фонда, указанный в п. 3.10.2 Договора.

3.10.4. Если победитель аукциона/лицо, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, откажется от подписания договора аренды или иным образом уклонится от заключения договора аренды, победитель аукциона/лицо, с которым договор аренды Объекта должен быть заключен в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ возмещает Фонду заранее согласованные убытки, понесенные в результате подготовки, организации и проведения аукциона, в том числе упущенную выгоду в размере вознаграждения, предусмотренного п. 3.10.2 настоящего Договора.

4. 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 исполнение 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.

5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Фонд:
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
ИНН 7838332649, КПП 783801001, ОГРН 1057812368239
Адрес местонахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
Банк получателя: ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург
Расчетный счет: 40702810190550000677
Корреспондентский счет: 30101810900000000790
БИК 044030790

Претендент:

_____

_____

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

Фонд:
Подпись: _____

Дата подписания: «___» _____ _____ г.

Претендент:
Подпись: _____ _____

Дата подписания: «___» _____ _____ г.