

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 18-А003569

19 сентября 2002г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Колпинско-Пушкинского агентства Комитета по управлению городским имуществом Ворсина Андрея Леонидовича, действующего на основании доверенности КУГИ № 4197-42 от 12.07.2002, с одной стороны, и Образовательное учреждение "Институт правоведения и предпринимательства", зарегистрированное решением Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга от 27.12.1994 г. № 615/94, свидетельство о регистрации № 84, перерегистрированное решением Сектора государственной регистрации предприятий и предпринимательской деятельности Территориального управления Пушкинского административного района Санкт-Петербурга от 26.02.1999 г. № 19-99, ИНН 7820015254, в лице ректора Козловой Татьяны Ивановны, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании устава, с другой стороны (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

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

196600, Санкт-Петербург, город Пушкин, Малая улица, д. 9, литер Б
здание, кадастровый № 78:18116А:0:8

на основании Распоряжения Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 12.09.2002 №1704-р

для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 810.3 (восемьсот десять целых и три десятых) квадратных метров.

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

1.3. Договор заключен на 10 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 19 сентября 2002г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение 1).

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

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

2.1.4. Заключить со страховой организацией договор страхования Объекта. После выполнения

Арендатором условий, перечисленных в пп.3.5 Договора, предоставить последнему копию договора страхования.

2.2. Арендатор обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.8. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

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

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

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

2.2.14. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, Балансодержателю, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.), и Филиал № 2 Дочернее страховое ОАО «Росгосстрах-Санкт-Петербург» и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

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

изменений.

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

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

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

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

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

2.3. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

2.3.4. Если в течение срока действия Договора изменяется вид деятельности Арендатора или соотношение видов деятельности Арендатора либо занимаемой площади, когда это в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга влечет изменение размера арендной платы, Арендатор вправе обратиться к Арендодателю с заявлением о заключении дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего:

- применение к расчету арендной платы коэффициента социальной значимости менее 1 и
- приведение Договора в соответствие с примерной формой договора аренды, утвержденной в установленном порядке, арендная плата в котором рассчитана с применением коэффициента социальной значимости менее 1.

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в условных единицах (У.Е.) и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв.м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет **21.833 (двадцать одна целая и восемьсот тридцать три тысячных) У.Е.**; плата за аренду Объекта с учетом НДС составляет в квартал **4422.818 У.Е.**

правочно:

на момент заключения Договора плата за Объект без учета НДС составляет **3685.682 У.Е.**; ставка НДС равна 20%, что составляет **737.136 У.Е.**

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7

Договора Арендатор выплачивает штраф в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

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

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

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

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

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

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

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

5. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.7. В случае не внесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового

взноса согласно п.3.5 Договора.

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

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

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

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

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

6. Особые условия

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

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

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

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

6.5. Если в течение срока действия Договора организационно-правовая форма Арендатора, вид его деятельности на Объекте или площадь Объекта, занимаемая Арендатором для осуществления социально-значимого вида деятельности, изменяется настолько, что арендная плата в части коэффициента социальной значимости подлежит пересмотру, решение о внесении изменений в договор принимается Арендодателем в порядке, установленном для предоставления объектов нежилого фонда в аренду, и оформляется дополнительным соглашением Сторон.

6.6. Арендатор обязан выполнить капитальный ремонт здания в срок до 31.12.2003 по графику, согласованному с арендодателем, с зачетом затраченных при этом средств в счет арендной платы в установленном порядке.

6.7. Арендодатель имеет право на досрочное расторжение Договора аренды в случае невыполнения Арендатором условий, предусмотренных подпунктом 6.6. Договора. При этом стоимость затрат на проведение капитального ремонта Арендатору не возмещается.

6.8. Арендатор обязан перечислять арендную плату за период проведения капитального ремонта, начиная с момента окончания ремонтных работ (с 31.12.2003) с последующим перерасчетом по результатам зачета, предусмотренного подпунктом 6.6. Договора.

6.9. Арендатор обязан оформить в установленном порядке правоустанавливающие документы на земельный участок в срок до 01.02.2003.

6.10. Арендатор обязан оформить охранное обязательство в Комитете по государственному контролю использования и охране памятников.

6.11. Арендатор обязан в течение трех дней с момента обращения Закрытого акционерного общества "Реставратор-Царское Село" подписать с ним договор субаренды на часть здания площадью 153.5 кв.м. по адресу: г. Пушкин, ул. Малая, 9, лит. Б сроком на 1 год.

7. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Приложение к Договору

1. Акт приема-передачи.
2. 2. Документы ПИБ.
3. Расчет арендной платы.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Колпинско-Пушкинское агентство Пушкинский отдел недвижимости

Адрес: 196600, Санкт-Петербург, город Пушкин, Октябрьский бульвар, д. 24

ИНН 7832000076

р/с № 40603810368020000006

к/с № 30101810200000000791

БИК: 044030791

в ОАО "Промышленно-строительный банк" Меридиан филиал отделение №2

Телефон: 466 62 75 **Факс:** 466 62 75

Арендатор: Образовательное учреждение "Институт правоведения и предпринимательства"

Место нахождения Института: Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское шоссе, дом 2, корп.2

Почтовый адрес: 196600, Санкт-Петербург, город Пушкин, Малая улица, д. 8

ИНН 7820015254

р/с № 40703810355120106239

к/с № 30101810500000000653

БИК: 044030653

в Северо-Западный банк Сбербанка РФ Пушкинское отделение №2009

Телефон: 470 08 00, 465 68 84 Факс: 470 08 00

10. Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Начальник агентства

А.Л. Ворсин

МП



Согласовано: юрист агентства

От Арендатора:

Ректор

Т.И. Козлова

МП



[Signature]

[Signature]

РАСЧЕТ

арендной платы за здание
к договору аренды нежилого фонда

№18-A003569 от 19.09.2002 г. по адресу:

196600, Санкт-Петербург, город Пушкин, Малая улица, д. 9, литер Б

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Образовательное учреждение "Институт правоведения и предпринимательства"

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендваемая площадь (м.кв.): 810.30

1.4. Занимаемые этажи: Здание целиком

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный со двора

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.00

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	20.900
Арендный	0.900
Местоположения	1.500
Площади	0.700
Занимаемых этажей	0.940
Состояния помещения	0.980
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в У.Е. за м.кв. в год (без льгот)	18.194
Ставка арендной платы в У.Е. за м.кв. в год	18.194

Наилучшее использование: Промышленность

Общая арендуемая площадь по договору: 810.30 (здание)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 14 742.728 У.Е., в квартал: 3 685.682 У.Е., в месяц: 1 228.561 У.Е.

С учетом коэффициента социальной значимости:

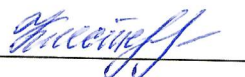
В год: 14 742.728 У.Е., в квартал: 3 685.682 У.Е., в месяц: 1 228.561 У.Е.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 18.194 У.Е.

В том числе:

Перечисляется КУГИ 100% - 3685.682 УЕ

Дата расчета: 19.09.2002 Исполнитель:



«Утверждаю»
Начальник
Колпинско-Пушкинского агентства

А.Л.Ворсин

«19» сентября 2002

А К Т

Приема – передачи объекта нежилого фонда

Представитель Колпинско-Пушкинского агентства КУГИ С-Петербурга

Вер. спец. Игнатьева В.В.

В присутствии представителя Балансодержателя

Произвел передачу (приемку) «19» сентября 2002 объекта
нежилого фонда Здание

Расположенное по адресу: г. Пушкин

ул. Смольная д. 9 литер Б

Общей площадью 810,3 кв.м.,

А Арендатор Образовательное учреждение "Исследовательский
правосудия и предпринимательства"

в лице Директора

Николаев Станислав Иванович

принял (передал) «19» сентября 2002 вышеуказанный объект
нежилого фонда

Техническое состояние объекта нежилого фонда:

Здание в хорошем состоянии. Требуется проведение
ремонтных работ.

Вход в здании в хорошем состоянии.

Водоснабжение: водопровод, канализация,
отопление, электричество.

Представитель Колпинско-Пушкинского Агентства

Принял (передал)

Игнатьева

В.В. Игнатьева

От Арендатора:

Директор

принял (передал)

Представитель Балансодержателя

Зам. председателя КСЖ

В.А. Волохов



ПЛАН ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(здания/сооружения)

(в редакции от приказа № 170/26 от 14.08.98 г.)

Кадастровый номер 78: 13116А:0: 8

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Вид учета:

первичный, подтверждение

Способ формирования: первичный, слияние, разделение, изменение

Адрес объекта:

196600, Санкт-Петербург, город Пушкин,

(с указанием литеры)

Малая улица, д. 9

Литер Б

Писательный адрес

Малая улица, д. 9

(угловых и сквозных строений)

Наименование объекта

Назначение объекта

нежилой

(жилой/нежилой)

Состав объекта:

Б

Общая площадь:

810,30

кв.м.

Этажность:

2



М 1:2000

— границы первичного объекта недвижимости

Дополнительные сведения:

Государственный земельный кадастр

Подпись: _____ (фамилия и инициалы)

М.П. _____ 2001 г.

Начальник филиала ГУ ГУИОН

ЦИБ Пушкинского района

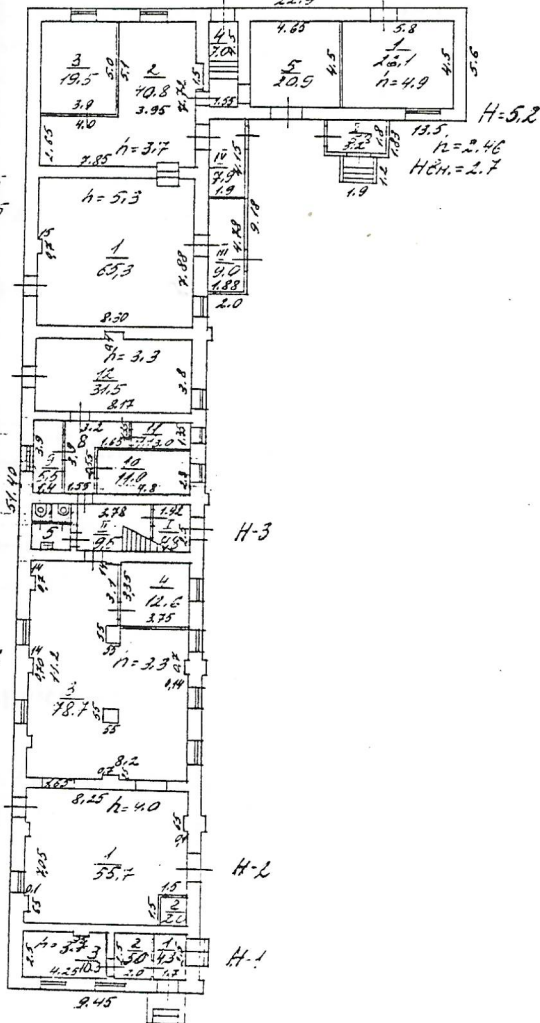
Подпись: _____ Афанасенко В.Н. (фамилия и инициалы)

М.П. _____ 6 августа 2001 г.

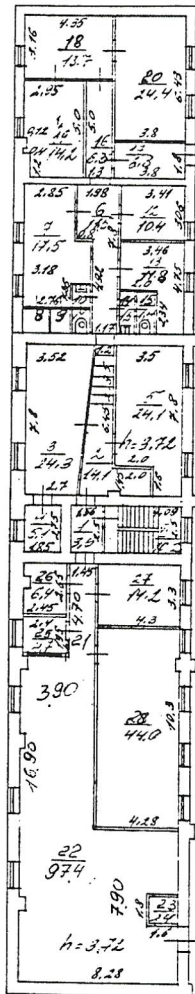
План 1^{го} этажа

H-4

H-5



План 2^{го} этажа



5 9 10 11
10 16 10 11

H-6

21
6.8

Филиал ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Пушкинского района
г. Санкт-Петербург

Имя №

г. Пушкин
Лист № 1
Масштаб
Малая ул., д. 9
Лит. В

Масштаб

Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
6.08.01	Начальник филиала	Афанасьева В.И.	Афанасьева В.И.
	Исполнитель	Смоляков В.С.	Смоляков В.С.
	Инженер, бригадир	Ромашов А.И.	Ромашов А.И.
	Копировщик		

СПРАВКА ПО ЗДАНИЮ (СТРОЕНИЮ)
ДЛЯ РАСЧЕТА (ПЕРЕРАСЧЕТА) АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Адрес объекта:

(с указанием литеры)

196600, Санкт-Петербург, город Пушкин,

Малая улица, д. 9

Литер Б

Описательный адрес

Малая улица, д. 9

(для угловых и сквозных строений)

2. Характеристика типа и качества строения

2.1 Капитальность

☒	Капитальное
☐	Ангар
☐	Павильон
☐	Деревянное

2.2 Площадь нежилых помещений в строении без учета подвальных и технических помещений (в том числе чердачных и мансардных помещений)

☐	Менее 600 кв. м.
☒	Более 600 кв. м.
☐	
☐	

3. Характеристика сдаваемой в аренду площади

3.1 Занимаемые этажи

Здание целиком *

3.2 Тип входа

☐	Отдельный с улицы
☐	Отдельный со двора
☐	Общий с улицы
☐	Общий со двора
☐	Общий с улицы - общий с жилыми помещениями
☐	Общий со двора - общий с жилыми помещениями
☒	2 входа, включая отд. с улицы
☐	через проходную

3.3 Элементы благоустройства

☒	Электроснабжение
☒	Водоснабжение
☒	Отопление
☒	Канализация

3.4 Площадь: 810,3 кв. м

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

Исполнитель:

Начальник филиала ГУ ГУИОН
ИИБ Пушкинского района




Соловьева Е. Ю.

Афанасенко В.Н.

Дата: 6 августа 2001 г.

указывается этажность здания

Государственное учреждение юстиции
«Городское бюро регистрации прав на недвижимость»
Регистрационный округ №78

Произведена государственная регистрация

Обращение: Обязательство
сохранения объекта инвентар-
ного наследия

«20 февраля 2003» года

№ регистрации 48-01-33/2003-548.2

Регистратор Крягина Н.А. ф.и.о.



Государственное учреждение юстиции
«Городское бюро регистрации прав на недвижимость»
Регистрационный округ №78

Произведена государственная регистрация

аренды здания

с кад. N 48:18НБА:0:8

«20 февраля 2003» года

№ регистрации 48-01-33/2003-548.3

Регистратор Крягина Н.А. ф.и.о.

