



г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 2022 г.

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-памятник «Исаакиевский собор», именуемое далее «Арендодатель», в лице Директора Мудрова Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование без права выкупа объект нежилого фонда, являющийся памятником истории и культуры – часть здания _____, именуемая далее Объектом, по адресу: _____, кадастровый учетный номер: _____. Объект предоставляется для использования под торговое место в целях осуществления Арендатором розничной торговли сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукции для обеспечения потребностей посетителей _____. Общая площадь Объекта, сдаваемая в аренду, составляет _____ (_____) 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 вступает в силу с _____ 2022 г. и действует по _____ 2023 г.

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 трех календарных дней с даты подписания Договора. Акт сдачи-приемки Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором. Образец указанного Акта прилагается к Договору (Приложение №1).

2.1.2. Не менее чем за четырнадцать дней письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о проведении ремонтных, реставрационных работ, постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте.

2.2. Арендатор обязуется:

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

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

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

2.2.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.4. Не производить на Объекте прокладок, скрытых и открытых проводов коммуникаций, перепланировок и переоборудования, не устанавливать инженерное оборудование.

ПРОЕКТ

В случае обнаружения Арендодателем переделок или прокладок сетей таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе на самовольную установку инженерного оборудования.

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

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Роспотребнадзора, МЧС России и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных п. 2.2.4, п. 2.2.7 Договора.

2.2.6. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием здания, в котором расположен Объект, постановкой здания, в котором расположен Объект, на капитальный ремонт или сносом здания, в котором расположен Объект, по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного 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. 2.1.2 Договора.

2.2.7. Содержать Объект в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.8. Немедленно извещать 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 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.

2.2.9. Самостоятельно осуществлять сбор и вывоз бытовых отходов, образующихся в результате деятельности.

2.2.10. 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.), а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

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

2.2.12. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи не позднее трех 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.

2.2.13. Выполнять требования охранного обязательства, заключенного в отношении Объекта.

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

2.2.15. 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;

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

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

2.2.18. Реализовывать товар, ассортимент которого соответствует направлению музейной деятельности, высокому качеству продукции. Ассортимент реализуемого товара также не должен порочить деловую репутацию Арендодателя и нарушать нормы православной культуры.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не

может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

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

2.5. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной п. 2.2.14 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).

2.6. 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.

2.7. Арендатор не имеет права на сдачу Объекта в субаренду и на использование Объекта в целях, не предусмотренных п. 1.1 настоящего Договора. Данное условие является существенным условием настоящего Договора.

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 месяц *с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС)* составляет _____ (_____ рублей _____ коп.) руб., в том числе НДС 20% _____ руб., в соответствии с Отчетом №1-080422-О об оценке рыночной стоимости арендной платы за объекты недвижимости от 18.04.2022 г. (исполнитель – ООО «АСД-проект», ИНН 7813587797, договор №1080422 АСД от 08.04.2022).

3.1.1. Общий размер платы за _____ кв.м. составляет за один месяц _____ (_____ рублей _____ коп.) руб., в том числе НДС 20% _____ руб.

3.1.2. Плата за аренду Объекта за весь период действия настоящего Договора составляет _____ (_____ рублей _____ коп.) руб., в том числе НДС 20% _____ руб.

3.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно в порядке, предусмотренном пп. 3.4, 3.5 Договора.

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

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату на основании счета, предоставленного Арендодателем, в срок не позднее десяти календарных дней с момента предоставления счета. Арендодатель предоставляет Арендатору счет в первых числах месяца, за который Арендатором вносится арендная плата.

3.5. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет, реквизиты которого указаны в разделе 9 настоящего Договора, в части Арендодателя.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Арендодатель в случае нарушения им п. 2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002% от суммы арендной платы, указанной в п. 3.1.2 (но не более 600 руб.), за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.6, 2.2.14 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы арендной платы, указанной в п. 3.1.2 (но не более 600 руб.), за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний, направленных Арендатору в связи с нарушением п.п. 2.2.4, 2.2.5 и 2.2.7 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы арендной платы, указанной в п. 3.1.2 (но не более 600 руб.), за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения Арендатором иных условий Договора, кроме пп. 2.2.2, 2.2.13 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы арендной платы, указанной в п. 3.1.1 настоящего Договора.

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

4.7. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.13 Договора начисляются пени в размере 0,33% от суммы квартальной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

4.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 10-дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного п. 3.3 Договора.

5.2. После окончания срока действия настоящего Договора, Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок.

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

5.3.1. При необеспечении Арендатором в соответствии с п. 2.2.11 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.2. 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 п. 5.5 Договора.

5.3.3. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7 Договора.

5.3.4. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в п.п. 2.2.4, 2.2.5 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.5. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации 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).

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

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований п. 2.1.2 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

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

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

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

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

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

- нарушения Арендатором пункта 2.2.18, 2.4, 2.7 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;

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

- наличия решения государственного органа о запрете осуществления деятельности на территории здания (помещения).

5.5.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору 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 срока исполнения предъявленного Арендодателем требования по внесению Арендатором арендной платы по Договору, если к указанному сроку требование Арендатором не исполнено.

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. Передаваемый по настоящему Договору в аренду Объект является собственностью города Санкт-Петербурга (Распоряжение Правительства РФ от _____ № _____, номер в Реестре собственности Санкт-Петербурга – _____), принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления (Свидетельство о государственной регистрации права от _____ № _____).

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

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

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

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с согласия Арендодателя.

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 убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в п. 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. Стороны Договора обязуются соблюдать принципы противодействия коррупции, правовые и организационные основы предупреждения коррупции и борьбы с ней, минимизации и (или) ликвидации последствий коррупционных нарушений в соответствии с Федеральным законом от 25.12.2008 №273-ФЗ «О противодействии коррупции».

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

7.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом

ПРОЕКТ

Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

7.7. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора. Риски, которые явились следствием неуведомления/несвоевременного уведомления об указанных изменениях, несет Сторона, нарушившая данное условие.

7.8. Договор составлен в 2 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

8.1. Образец акта сдачи-приемки Объекта.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Санкт-Петербургское государственное

бюджетное учреждение культуры

«Государственный музей-памятник

«Исаакиевский собор»

191186, г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 29-31, лит. А, пом.7Н

Комитет финансов Санкт-Петербурга

(СПб ГБУК «ГМП «Исаакиевский собор», л/счет 0171088)

Сч. № 40102810945370000005 в Северо-Западном ГУ Банка России/УФК по г. Санкт-Петербургу г.

Санкт-Петербург

БИК 014030106

№ казначейского счета 03224643400000007200

В назначении платежа указывать: ТО120(ПД)

ОГРН 1027810284810, ИНН 7812025107,

КПП 784001001, ОКОГУ 2300231,

ОКОПФ 75203, ОКТМО 40909000000

Арендатор:

Наименование

Адрес местонахождения

ОГРН

ИНН

КПП

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

ОКПО _____

Адрес электронной почты:

Телефон:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Директор

СПб ГБУК «ГМП «Исаакиевский собор»

_____ **Мудров Ю.В.**

М.П.

От Арендатора:

М.П.

ОБРАЗЕЦ

**АКТ СДАЧИ-ПРИЕМКИ
ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЯ**

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 2022 года

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-памятник «Исаакиевский собор», именуемое далее «Арендодатель», в лице Директора Мудрова Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
адрес местонахождения: _____, зарегистрировано
_____, основной государственный
регистрационный номер записи в ЕГРЮЛ _____ от _____, ИНН
_____, КПП _____, именуемое далее «Арендатор», в лице
_____, действующего на основании _____, с
другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», составили настоящий Акт (далее - Акт) о
нижеследующем.

1. В соответствии с настоящим Актом Арендодатель передает, а Арендатор принимает в соответствии с Договором № _____ от _____ часть здания _____ по адресу: _____, кадастровый учетный номер: _____.
2. Общая площадь передаваемой части помещения составляет _____ (_____) квадратных метров.
3. Технические характеристики передаваемой части помещения: к части помещения подведена сеть электроэнергии.
4. Состояние части помещения: удовлетворительное
5. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении передаваемой части помещения.
6. Примечания: нет.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

От Арендатора:

Директор
СПб ГБУК «ГМП «Исаакиевский собор»
Мудров Ю.В.

М.П.

М.П.