

# ДОГОВОР АРЕНДЫ (Проект)

Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ 2025

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора В.Б. Градковского, действующего на основании устава, части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановления Правительства РФ от 09.09.2021 г. № 1529, а так же распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование - в аренду часть здания (являющегося объектом культурного наследия федерального значения на основании постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527) с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) \_\_\_\_\_, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) \_\_\_\_\_, зарегистрированное(ый) Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу \_\_\_\_\_ года, код причины постановки на учет (КПП): \_\_\_\_\_, место нахождения лица: \_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_ лице

действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые 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 - часть Здания, кадастровый номер 78:31:0001223:2028 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:31:1223:8:42), относящегося к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Корсакова А. И. (Купеческий клуб)» на основании постановления Правительства Российской Федерации от 10.07.2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский проспект, д. 12, литера А - нежилое помещение чз2 образована из части здания ч.п. 109 (часть), помещения 1-Н, далее именуемое Объект, на основании Распоряжения КИО от 02.09.2022 № 806-рк для использования под зрительский буфет.

1.2. Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 15,60 (пятнадцать и шесть десятых) кв.м. 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 заключён на срок 3 года и вступает в силу с даты его заключения. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию заключенного Договора аренды осуществляет Арендатор.

## 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи (являющемуся приложением к Договору) в течение трех дней с даты подписания Договора.

2.1.2. Обеспечивать в рабочее время беспрепятственный доступ в Здание уполномоченным сотрудникам Арендатора согласно спискам, заранее предоставленным им Арендодателю.

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.

2.1.4. Ежеквартально предоставлять счета-фактуры в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Самостоятельно 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, требованиям пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

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

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

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

2.2.4. Соблюдать в арендуемом помещении требования органов Роспотребнадзора, МЧС России, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта.

2.2.5. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (здания, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (здания, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт 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.

2.2.6. Содержать Объект в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.2.8. Возмещать Арендодателю расходы на электроэнергию потребляемую банкоматом.

2.2.9. 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, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

Арендатор не вправе допускать фактическую передачу в пользование третьим лицам Объекта.

Арендатор не вправе сдавать Объект (его часть) в субаренду.

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

2.2.11. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп. 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.

2.2.12. Выполнять требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), установленный статьей 5.1. Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия.

2.2.13. Выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, копия которого является приложением к настоящему Договору, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ, указанным охранным обязательством и настоящим Договором, включая следующие: созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства и охранным обязательством 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;

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

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.

2.4. Арендодатель имеет право:

2.4.1 В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной 2.2.5. 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).

2.4.2 Осуществлять ежегодную индексацию размера арендной платы за Объект в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается за месяц согласно Отчету

от 30.06.2025 № 29497/2-П Оценщиком ООО «Единый центр оценки и экспертиз» была определена рыночная величина арендной платы за объект недвижимости – нежилое помещение чз2 образована из части здания ч.п. 109 (часть), помещения 1-Н площадью 15.6 кв.м расположенного на 2 этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 12, лит.А., по состоянию и ценам на дату оценки, 30 июня 2025 г, составляет: 29952 руб. (двадцать девять тысяч девятьсот пятьдесят два рубля 00 копеек), в т.ч. НДС (20%) 4992 руб. (четыре тысячи девятьсот девяносто два рубля ноль копеек) в месяц, без учета КУ и ЭР.

3.2. С 01.01.2026 г. Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{пред} * I$ , где

$A_{тек}$  - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в текущем году;

$A_{пред}$  - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в предыдущем году;

$I$  - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

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 (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы в соответствии с пунктом 2.3.1 Договора), о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно не позднее десятого числа первого 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 оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.11 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.6. Арендная плата и иные платежи по Договору перечисляется Арендатором по реквизитам:

ПОЛУЧАТЕЛЬ: Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУК «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета», л/с 0171023)

Банк получателя:

Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу,

р/счет (казначейский) 03224643400000007200

БИК 014030106,

кор/счет – 40102810945370000005

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

3.6.1. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам, указанным в пункте 3.6 Договора.

3.7. Арендная плата не включает в себя оплату за отопление, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, техническое обслуживание систем КСОБ. Арендодатель после оплаты счетов по соответствующим договорам, выставляет Арендатору счет на возмещение соответствующих расходов по обслуживанию Здания в размере пропорциональном площади арендуемого Объекта за соответствующий месяц. Срок на оплаты Арендатором указанных счетов - 5 рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

3.8. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок

исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

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

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

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.4 и 2.2.5 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 нарушения иных условий Договора, кроме п. 2.2.2., Сторона нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

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 обременения Арендатором Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с 2.2.9 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

4.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на лицевой счет. Код бюджетной классификации: 82000000000000000140

#### **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 один месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и Роспотребнадзора по истечении установленного 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 и/или иных платежей по Договору в течение трех месяцев независимо от последующего внесения.

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

5.3.4. При не обеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.14 Договора в течение одного дня беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя.

5.3.5. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.10 Договора.

5.3.6. При передаче права аренды в залог или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп. 2.2.12, 6.9 Договора, за исключением случаев несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 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. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.3 Договора.

5.3.8. В случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных пп. 3.9 Договора.

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

5.3.10. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя, или иных лиц (органов), в срок, указанный в предписании.

5.3.11. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, в порядке, установленном законодательством.

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. 2.2.21 Договора.

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

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

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

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

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

- сдачи Арендатором Объекта (его части) в субаренду без письменного разрешения Арендодателя;

- нарушения Арендатором пункта 2.4 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 2.2.19 Договора;

- 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 производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьями 6.33, 18.15 - 18.17, частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- не заключения либо непредставления договоров (не направления информации), предусмотренной пп. 2.2.11 в течение более, чем одного месяца с даты истечения срока, указанного в пп. 2.2.11 Договора;

- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта 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 Охранного обязательства (в части, относящейся к Объекту), подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

5.5.1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Объект расположен в пределах таких территорий.

5.5.2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы, иных платежей по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

5.5.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям, не связанным с нарушениями условий Договора Арендатором, путем направления уведомления Арендатору о расторжении договора не менее, чем за 60 дней до даты расторжения.

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.

В случае, предусмотренном п. 5.5.3 Договора, - в дату, указанную в Уведомлении, но не ранее истечения 60 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5.3 Договора.

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. Существенным условием договора аренды является запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных ч. 3.5 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6.2. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект: отсутствуют.

6.3. 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 Арендодатель, соответствующие организации, имеют право в целях устранения аварии вскрывать Объект с обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. В случае досрочного расторжения Договора и возврата Объекта Арендодателю Стороны производят Акт сверки расчетов по Договору.

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

6.9. Арендатору запрещается сдавать Объект в субаренду и/или использовать в целях, не предусмотренных п.п. 1.1 Договора.

6.10. Стороны договорились, что Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в течение 5 дней со дня подписания Договора. Арендатор несет расходы за государственную регистрацию Договора (уплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию). Арендатор предоставляет Арендодателю копию расписки о приеме документов на государственную регистрацию в течение трех рабочих дней со дня подачи документов. Арендатор предоставляет Арендодателю экземпляр зарегистрированного Договора в

течение трех рабочих дней со дня получения документов после регистрации в Росреестре.

## **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. Приложения к Договору**

- 8.1. Акт приема-передачи Объекта
- 8.2. Отчет об оценке рыночной величины арендной платы.
- 8.3. Охранное обязательство № 40-435 от 26.12.2016 г. (с изменениями на основании Распоряжения КГИОП от 19.03.2025 № 197-об/25).
- 8.4. Распоряжение КИО от 02.09.2022 № 806-рк
- 8.5. Технический план части помещения нежилого помещения чз2 образована из части

здания ч.п. 109 (часть), помещения 1-Н.

## 9. Реквизиты и подписи Сторон

### Арендодатель:

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета».

191025 Санкт-Петербург Владимирский пр., д.12 лит А

ИНН 7808045220 КПП 784001001 Лицевой счёт № 0171023 в Комитете финансов

Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030001

р/счёт 40601810200003000000

ОКАТО 40298566000 ОКПО 02189964 ОГРН 1037843030202

ОКТМО - 40913000

### Арендатор:

От Арендатора

От Арендодателя

директор

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П. В.Б. Градковский

**АКТ**

**приёма-передачи нежилого помещения чз2 образована из части здания ч.п. 109 (часть),  
помещения 1-Н в здании по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский пр., д.12 лит А.**

Санкт-Петербург \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2025

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Градковского Валерия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:  
СПб ГБУК «Санкт-Петербургский академический театр имени Ленсовета» передаёт,

принимает нежилое помещение чз2 образована из части здания ч.п. 109 (часть), помещения 1-Н площадью 15.6 кв.м расположенного на 2 этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 12, лит.А.

На момент передачи помещение находится в удовлетворительном состоянии.

С момента подписания настоящего Акта \_\_\_\_\_ в качестве Арендатора, принимает на себя обязательство и ответственность за сохранность и пожарную безопасность принятого в аренду помещения в период его использования.

**Передал:**

**Принял:**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета»

директор

\_\_\_\_\_  
М.П. В.Б. Градковский

\_\_\_\_\_  
М.П.