

ДОГОВОР АРЕНДЫ
НА УСЛОВИЯХ ПОЧАСОВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО
ФОНДА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ЗА САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ
ОТ 21 октября 2019 года N 1-41

21 октября 2019 года

г.Санкт-Петербург

Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение гимназия № 41 имени Эриха Кестнера Приморского района Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", ИНН:7814059687, в лице директора Кухарской Татьяны Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Автономная некоммерческая организация центр развития и образования «Диалог», зарегистрирована Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт Петербургу, свидетельство о государственной регистрации 78 N 005542937, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1057810316629 ИНН 7804316078, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа 195197, г. Санкт-Петербург, улица ул. Минеральная, д. 13, литера К, в лице директора Морозовой Юлии Владимировны, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), в соответствии с распоряжением администрации Приморского района Санкт-Петербурга от 21 октября 2019 года N 9102-р (приложение 1) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование в соответствии с графиком использования, являющимся неотъемлемым приложением к настоящему Договору, объект нежилого фонда – помещения 2-Н, (комната 50), в здании государственного бюджетного общеобразовательного учреждения гимназии № 41 имени Эриха Кестнера Приморского района Санкт-Петербурга, расположенном по адресу: 197349, Санкт-Петербург, улица Маршала Новикова, дом 1, корпус 3, лит. А, кадастровый номер 78:34:0412401:3013, (комната 50) помещения 2-Н, закрепленный за Арендодателем на праве оперативного управления, для использования под образовательные цели.

Общая площадь Объекта, сдаваемая в аренду, составляет 17,9 кв.м. (34,4 кв.м. с коэффициентом потребительских качеств).

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

1.3. Договор заключен на 11 месяцев и вступает в силу 21 октября 2019г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Объект Арендатору для использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

2.1.2. Заблаговременно сообщать Арендатору о невозможности использования Объекта в связи с авариями, повреждениями, вызванными действиями (событиями), находящимися вне контроля Арендодателя.

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 в соответствии с градостроительными документами.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с целями, предусмотренными пунктом 1.1 Договора.

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

2.2.3. Обеспечивать сохранность Объекта, инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, в том числе принимать участие в обеспечении выполнения текущего ремонта Объекта за счет собственных средств.

2.2.4. Соблюдать в арендуемом Объекте требования органов государственного пожарного надзора (далее - органы Госпожнадзора) и Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы Роспотребнадзора), а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Роспотребнадзора, 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.

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

2.2.6. 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.).

2.2.7. 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.

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.

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

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 Объект подлежит приведению в первоначальное состояние за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3. Если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, Арендатор имеет право при наличии

письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату. В этом случае сумма арендной платы не может быть изменена иначе как дополнительным соглашением Сторон.

2.4. Арендатор не вправе сдавать Объект или его часть в субаренду.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях за один нормо-час пользования Объектом и рассчитывается в соответствии с Методикой определения арендной платы за предоставляемые на условиях почасового пользования объекты нежилого фонда, закрепленные на праве оперативного управления за государственными учреждениями.

На момент заключения Договора ее размер за один нормо-час составляет: 39,88 руб. с учетом применения льгот по арендной плате ($K_c < 1$).

На момент заключения Договора плата за Объект составляет 638,03 рублей в месяц (с учетом коэффициента социально значимости), НДС не облагается.

В случае изменения вида деятельности Арендатора (с соблюдением пункта 2.2.1 Договора) или изменения соотношения видов деятельности Арендатора или занимаемой площади, когда это в соответствии с законодательством влечет изменение размера арендной платы, а также при отсутствии подтверждения осуществления преимущественно социально значимого вида деятельности, когда такое подтверждение необходимо в соответствии с законодательством, размер арендной платы за пользование Объектом в течение одного месяца составляет полную рыночную ставку арендной платы за один нормо-час, НДС не облагается,

Справочно:

плата за аренду Объекта без применения льгот по арендной плате составляет 6380,30 руб. в месяц, НДС не облагается

Сумма договора в целом: 5257,36 руб., НДС не облагается.

Для исполнения Арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора, Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, а также сумму штрафных санкций, установленных Договором в процентах по отношению к размеру арендной платы, и перечислять их на лицевой счет № 0641017.

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

3.3. Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно в соответствии с графиком использования объекта (в летние месяцы арендная плата и оплата коммунальных услуг не перечисляется) - за каждый месяц, не позднее двенадцатого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с пунктом 3.1 Договора

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 пункта 2.1.1 Договора выплачивает Арендатору штраф в размере 30% месячного размера арендной платы за Объект.

4.3. Арендатор в случае нарушения пунктов 2.2.1, 2.2.3-2.2.6 Договора выплачивает Арендатору штраф в размере 30% месячного размера арендной платы за Объект.

4.4. В случае нарушения Арендатором пунктов 2.2.2, 3.4 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

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

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Арендодатель в беспорном и одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае двукратного нарушения Арендатором пунктов 2.2.2, 2.2.6, а также принятия в установленном порядке решения о сносе, реконструкции, капитальном ремонте здания (сооружения), в котором расположен Объект.

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

5.2. Арендодатель имеет право в беспорном и одностороннем порядке изменять график использования Объекта в следующих случаях:

при уведомлении Арендатора за 1 месяц;

при авариях, повреждениях на Объекте, вызванных действиями (событиями), находящимися вне контроля Арендодателя.

5.3. Арендатор вправе в беспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае виновного неисполнения Арендодателем в течение 1 (одного) месяца пункта 2.1 Договора, принятия в установленном порядке решения о сносе, реконструкции, капитальном ремонте здания (сооружения), в котором расположен Объект.

5.4. В случаях, указанных в пунктах 5.1, 5.3 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Стороной уведомления об отказе от исполнения Договора. Момент получения уведомления определяется не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

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

5.6. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда в случаях:

5.6.1. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в том числе инженерного оборудования.

5.6.2. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пунктах 2.2.4, 2.2.9 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.7. 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.

6. Прочие условия

6.1. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

6.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.5. Заключение договора аренды на объект в соответствии с одной из примерных форм, утвержденных распоряжением КУГИ от 22.01.2008 № 16-р «Об утверждении примерных форм договора аренды нежилого фонда».

6.7. Учреждению представить в администрацию Приморского района Санкт-Петербурга и Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга копии заключенного Договора, дополнительных соглашений к Договору, а также уведомлений ГУ о внесении изменений в Договор не позднее 10 дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения), направления уведомления:

6.7.1. Информацию о прекращении права аренды в недельный срок с момента его прекращения.

Приложения к Договору:

1. Распоряжение администрации Приморского района Санкт-Петербурга от 21 октября 2019 года N 9102-р.
2. График использования Объекта.
3. Расчет Арендной Платы.

7. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение гимназия № 41 имени Эриха Кестнера Приморского района Санкт-Петербурга 197349, Санкт-Петербург, улица Маршала Новикова, дом 1, корпус 3, литер А. лит. А тел./факс 394-98-07
ИНН: 7814059687, ОГРН: 1027807579282, лицевой счет 0641017.

Арендатор: Автономная некоммерческая организация Центр творческого интеллектуального развития и дошкольного, дополнительного и общего образования для детей и дополнительного образования для взрослых "Диалог"
195197 г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 13, литера К тел. 947-62-30
ИНН: 7804316078; ОГРН: 1057810316629; КПП: 780401001; ОКПО 76192775,
ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК",
р/с 40703 810 3324 5000 0016 к/с 30101 810 6000 0000 0786 БИК 044030786

8. Подписи Сторон

От Арендодателя
Директор

Кухарская Т.Б.



От Арендатора
Директор

Морозова Ю.В.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

21.10.2019

№ 3102-р

**О даче согласия на передачу в аренду
объекта недвижимости, закрепленного
на праве оперативного управления за учреждением,
расположенным по адресу: Санкт-Петербург,
ул. Маршала Новикова, д. 1, корп. 3, лит. А**

В соответствии с пунктом 4.29 Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098:

1. Согласовать Государственному бюджетному общеобразовательному учреждению гимназия № 41 имени Эриха Кестнера Приморского района Санкт-Петербурга (ОГРН 1027807579282) (далее - Учреждение) в целях обеспечения рационального использования здания площадью 7430,3 кв.м, кадастровый номер 78:34:0412401:3013, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маршала Новикова, д. 1, корп. 3, лит. А, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением (далее - Здание), заключение договора аренды на часть Здания площадью 17,9 кв.м (2-Н комната 50) (с учетом коэффициента потребительских качеств 34,4 кв.м) (далее - Объект), с Автономной некоммерческой организацией Центр творческого интеллектуального развития и дошкольного, дополнительного и общего образования для детей и дополнительного образования для взрослых «Диалог» (ОГРН 1057810316629) на условиях почасового использования для проведения занятий по изучению английского языка для детей, сроком на 11 месяцев, при условии:

1.1. Установления арендной платы за Объект в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежемесячно, в размере 39,88 руб. за один нормо-час, рассчитанных не ниже ставки арендной платы, установленной Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2004 № 387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург», с применением индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемого в порядке, утвержденном правовыми актами Санкт-Петербурга.

1.2. Заключение договора аренды на Объект в соответствии с примерной формой договора аренды на условиях почасового использования объекта нежилого фонда, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением, утвержденной распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 30.01.2008 № 24-р «О внесении изменений в распоряжение КУГИ от 19.08.1996 № 485-р» (далее - Договор).

1.3. Почасового использования Объекта в свободное от основного учебного процесса Учреждения время согласно графику, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Учета доходов от сдачи в аренду Объекта в соответствии с бюджетным законодательством.

2. Учреждению:

2.1. Представить в администрацию Приморского района Санкт-Петербурга и Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга копии заключенного Договора, дополнительных соглашений к Договору, а также уведомлений Учреждения о внесении изменений в Договор не позднее 10 дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения), направления уведомления; информацию о прекращении договора аренды в недельный срок с момента его прекращения.

2.2. Обеспечить распоряжение движимым имуществом в соответствии с законодательством и оформление необходимых документов в установленном порядке в случае, если одновременно передается движимое имущество, расположенное на Объекте.

3. Установить, что настоящее распоряжение утрачивает силу в случае не подписания сторонами договора аренды в течение шести месяцев с даты издания настоящего распоряжения.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя главы администрации Никонорова А.В.

Глава администрации





Н.Г.Цед

ГРАФИК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

При заключении Договора аренды, Стороны пришли к соглашению о следующем порядке использования Арендатором арендуемых помещений:

Месяц (месяцы), в течение которых используется Объект	День (дни) недели, по которым используется Арендатором, либо числа (число) месяца, по которым используется Объект	Количество часов, в течение которых используется Объект	Время использования Объекта в течение дня (часы-минуты)	Арендная плата за соответствующий месяц, в течение которого используется Объект (руб.)	Иные параметры
январь	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
февраль	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
март	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
апрель	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
май	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
сентябрь	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
октябрь	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
ноябрь	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	
декабрь	Вторник, четверг	2	15.00-17.00	638,03	

Директор Т.Б.Кухарская  (подпись)	Директор Ю.В.Морозова  (подпись)
--	---



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
**Санкт-Петербургское государственное
унитарное предприятие
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ»
(ГУП «ГУИОН»)**
ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812)777-51-11, факс (812)644-51-51

Директору
АНО Центр развития и образования
«Диалог»

Ю.В. Морозовой

ГУП «ГУИОН» №11274-01.05 от 18.09.2019



ИНН 7547151
01001

В соответствии с Вашей заявкой произведен расчет рыночной арендной ставки методом массовой оценки по методике определения уровня арендной платы за предоставляемые на условиях почасового пользования объекты нежилого фонда, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 и распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 № 1291-р, за помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Новикова, д.1, корп.3, лит.А, помещение 2-Н (комната 50).

Ставка аренды объекта по состоянию на дату оценки составляет **39,88 рублей за один нормо-час.**

Дополнительно сообщая, что осмотр объекта специалистами ГУП «ГУИОН» не проводился, расчет выполнен на основании предоставленных Вами исходных данных: площадь помещения «34,4 кв.м», состояние помещения «нормальное», коэффициент социальной значимости «0,1», период аренды «24 часа/мес.», благоустройство «минимальное».

И.о. директора департамента оценки



Т.Н. Лобочева

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Новикова, д.1, корп.3, лит.А
Помещение	2-Н (комната 50)
Зона	Зона 2
Тип помещения	Аудиторное помещение
Объемно-планировочный масштаб	Стандарт (более 25 кв. м)
Состояние помещения	Нормальное
Благоустройства	Минимальное
Период аренды	Регулярная (от 9 до 24 час./мес.)

Дата расчета: 18 сентября 2019 года	
Аб - Базовая ставка в руб. за один нормо-час	322
К1 - Объемно-планировочный коэффициент	1
К2 - Коэффициент состояния	1
К3 - Коэффициент благоустройства	1
К4 - Коэффициент периода аренды	1
Кар - Арендный коэффициент	0,8
И - Индекс динамики рынка	1,548
Кс - Коэффициент социальной значимости	0,1
Арасч. Расчетная ставка аренды (руб. за один нормо-час) без учета НДС	39,88

Арасч. = Аб*Кар*Кад*И*Кс
Кад = К1*К2*К3*К4

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость
1	Итого			
2	...			
3	...			
4	...			
5	...			
6	...			
7	...			
8	...			
9	...			
10	...			
11	...			
12	...			
13	...			
14	...			
15	...			
16	...			
17	...			
18	...			
19	...			
20	...			
21	...			
22	...			
23	...			
24	...			
25	...			
26	...			
27	...			
28	...			
29	...			
30	...			

Принято и
 согласовано
 Директор
 «Диалог» Ю.В.
 [Подпись]