

ДОГОВОР № 76/16-976

субаренды нежилого помещения

г. Санкт-Петербург

«10» января 2016 года

Закрытое акционерное общество «Дворец Культуры и Техники им. И.И. Газа» - дочернее общество ОАО «Кировский завод», в лице Директора Дроздова Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Частное образовательное учреждение высшего образования «Балтийский Гуманитарный Институт» в лице Ректора Уваровой Лианы Федоровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Арендодатель» обязуется передать «Субарендатору», а «Субарендатор» принять во временное владение и пользование по акту приема-передачи нежилые помещения, принадлежащие «Арендодателю» на основании договора аренды имущества с ОАО «Кировский завод» № DA21-13-00020 от 03.12.2012 г. с письменного согласования Собственника (Приложение №1), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.72, лит. А, , общей площадью 678,0 кв.м. ,в т.ч : 2-й этаж-228,70 кв.м ; 3-й этаж -449,30 кв.м, далее по тексту «Помещение» с целью размещения аудиторий, медпункта, буфета, учебных и офисных помещений, согласно планировке ПИБ № 01-2073 от 05.10.2012 года, именуемые в дальнейшем имущество (Приложение №2).

1.2. Договор вступает в силу с 10 января 2016 года и действует по 09 декабря 2016 года. Настоящий договор не подлежит пролонгации.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. «Арендодатель» обязан:

2.1.1. Передать «Субарендатору» в пользование по акту приема-передачи (Приложение №3) имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора.

2.1.2. Предоставлять Субарендатору счет-фактуру в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

2.1.4. Извещать Субарендатора за месяц о возможных изменениях условий Договора. Если по истечении срока ввода изменений со стороны Арендатора не поступит возражений, то изменения вступают в силу.

2.2. «Субарендатор» обязан:

2.2.1. Своевременно проводить платежи согласно настоящему договору.

2.2.2. Своевременно производить текущий ремонт арендуемого имущества за свой счет.

2.2.3. Самостоятельно утилизировать крупногабаритный, строительный и производственный мусор.

2.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования имущества без письменного согласия «Арендодателя».

2.2.5. Не производить перенос инженерных систем (сетей), а также обеспечить их сохранность и эксплуатацию в пределах границ, указанных в Приложении № 4

2.2.6. «Субарендатор» не вправе без предварительного письменного согласия «Арендодателя» использовать адрес нахождения Помещения в качестве своего юридического адреса или адреса создаваемых им компаний. Не сдавать арендуемое имущество в субаренду (поднаём) и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) без письменного разрешения «Арендодателя».

2.2.7. Перед началом эксплуатации энергосетей и электроустановок, назначить ответственных лиц.

2.2.8. Соблюдать требования противопожарных норм, правил и стандартов, принимать незамедлительные меры к устранению вскрытых нарушений этих требований. Принимать исчерпывающие меры по выполнению предписаний, постановлений и иных законных требований органов Государственного пожарного надзора, требования Госсанэпиднадзора.

2.2.9. Письменно сообщить «Арендодателю» не позднее, чем за 30 дней о предстоящей передаче имущества из субаренды при досрочном освобождении, и сдать «Арендодателю» арендуемое имущество в двухдневный срок с момента прекращения договорных отношений по передаточному акту в исправном состоянии с учетом нормального износа. Все произведенные в помещении перестройки и улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций помещений, передать «Арендодателю» безвозмездно.

2.2.10. Содержать имущество и прилегающую к нему территорию в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. В зимний период обязательное обеспечение работ по утеплению помещений в целях экономии расходования электрической и тепловой энергии.

2.2.11. Обеспечить представителям «Арендодателя» беспрепятственный доступ на арендуемую территорию, для проверки соблюдения условий настоящего Договора в любое время в течение рабочего дня в присутствии представителей «Субарендатора».

- 2.2.12. Нести ответственность за охрану труда, технику безопасности, промсанитарии, противопожарную безопасность, а также за нарушение закона Р.Ф. «Об охране окружающей среды» по роду своей деятельности.
- 2.2.13. «Субарендатор» не вправе устанавливать радиоэлектронные средства и высокочастотные устройства, подлежащие регистрации в соответствии с ФЗ РФ от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи», без письменного согласования с «Арендодателем»

3. Платежи и расчеты сторон.

- 3.1. За пользование Помещением «Субарендатор» обязан вносить «Арендодателю» арендную плату. Величина арендной платы определяется из расчета **560,53 руб. (Пятьсот шестьдесят рублей 53 копейки)** за 1 кв.м в месяц, кроме того **18% НДС – 100,89руб.** за арендуемые площади, согласно п.1.1. настоящего Договора.
- 3.2. Расчетная величина арендной платы, предусмотренная п.3.1. составляет **448 446,42 руб. (Четыреста сорок восемь тысяч четыреста сорок шесть рублей 42 копейки)** в т.ч. **18 % НДС – 68 403,42 руб.**
- 3.3. Размер арендной платы может быть изменен не чаще одного раза в год, с уведомлением «Субарендатора» не менее чем за два месяца.
- 3.4. Перечисление арендных платежей, предусмотренных п. 3.1. настоящего договора «Субарендатор» производит по платежным поручениям на расчетный счет «Арендодателя» ежемесячно **не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца**, при этом по письменному соглашению сторон возможны изменения сроков платежей. НДС указывается отдельной строкой в платежном поручении, перечисляется в размерах, установленных законодательством РФ.

4.Расторжение договора.

- 4.1. Договор субаренды подлежит досрочному расторжению «Арендодателем» в одностороннем порядке без возмещения убытков «Субарендатору», а «Субарендатор» выселению в следующих случаях:
- 4.1.1. При использовании имущества не в соответствии с п.1.1. настоящего договора.
- 4.1.2. При невнесении «Субарендатором» арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока. Расторжение договора не освобождает «Субарендатора» от необходимости погашения задолженности по арендной плате.
- 4.1.3. В случае сдачи имущества в субаренду или в пользование другому лицу без письменного разрешения «Арендодателя».
- 4.1.4. В случае хранения в арендуемом помещении взрывоопасных, экологически вредных грузов, продукции.
- 4.1.5. Если «Субарендатор» ухудшает состояние арендуемого имущества, что подтверждается документально, и при отказе возмещения убытков.
- 4.2. Договор аренды подлежит расторжению по требованию «Арендодателя» в случае производственной необходимости в арендуемом имуществе с предупреждением за 1 (один) месяц о расторжении договора, направив «Субарендатору» любое уведомление или письмо, получив его «Субарендатор» обязан дать ответ в течение 14 календарных дней с даты его отправления. По истечении указанного срока договор считается расторгнутым, а «Субарендатор» обязан освободить арендованное имущество.
- 4.3. Договор субаренды может быть расторгнут по требованию «Субарендатора»:
- 4.3.1. Если имущество, в силу обстоятельств, за которые «Субарендатор» не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.
- 4.4. Все споры по настоящему Договору рассматриваются в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. До обращения в Арбитражный суд сторонами применяется доарбитражный (претензионный) порядок урегулирования спора. Предъявление стороне претензии обязательно. Срок ответа на претензию не должен превышать 10 дней со дня поступления претензии плюс время на пробег почты в один конец.

5. Санкции

- 5.1. Если «Субарендатор» не внес месячную арендную плату более двух месяцев с момента наступления даты платежа – то Арендодатель при возникновении задолженности «Субарендатора» расторгает договор в одностороннем порядке с первого числа следующего месяца предшествующего двум месяцам задолженности. Оплата может производиться с согласия «Арендодателя» путем передачи имущества «Субарендатора» стоимостью, равной сумме задолженности. Передача имущества оформляется дополнительным соглашением.
- 5.2. Если «Субарендатор» в результате своей деятельности нанес ущерб арендуемому имуществу, подтвержденный документально, то он компенсирует все восстановительные работы.
- 5.3. В случае передачи имущества в субаренду (поднаём) или передачи своих прав и обязанностей по договору субаренды другому лицу (перенаём) без согласия «Арендодателя», «Субарендатор» выплачивает «Арендодателю» годовую арендную плату в тройном размере. Пункт подлежит исполнению и в том случае, если Договор будет расторгнут.
- 5.4. Стороны могут быть освобождены от исполнения своих обязательств по настоящему договору на тот период времени, в котором выполнение их становится невозможным полностью или частично по причинам, которые произошли независимо от воли сторон.

5.5. При просрочке внесения арендной платы по настоящему договору, «Субарендатор» уплачивает «Арендодателю» пени в размере 0,06 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает «Субарендатора» от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

6. Возврат помещения.

6.1 В последний день срока аренды, в том числе в случаях, когда настоящий договор прекращается досрочно (по доп.соглашению), Субарендатор обязан по Акту возвратить Арендодателю помещение в состоянии с учетом естественного износа. При этом Субарендатор обязан за свой счет демонтировать вывески, рекламные конструкции. Все неотделимые улучшения передаются в собственность Арендодателя без обязательств последнего возместить их стоимость Субарендатору, если иное не установлено доп.соглашением.

6.2. Любое имущество, которое оставлено Субарендатором по истечении срока Договора, признается оставленным для целей вывоза или утилизации Арендодателем, без обязательств со стороны Арендодателя осуществлять реализацию такого имущества или выплачивать Субарендатору каких-либо компенсаций.

6.3 Субарендатор обязан компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с освобождением Помещения от имущества Субарендатора (хранением, вывозом, реализацией и утилизацией имущества)

7. Прочие условия

7.1. «Субарендатор», в случае выполнения надлежащим образом принятых на себя по Договору субаренды обязательств, по окончании действия договора субаренды имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

7.2. Настоящий договор заключается в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один хранится у «Субарендатора», другой у «Арендодателя».

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

7.4. За сохранность имущества «Субарендатора» в арендуемых помещениях «Арендодатель» ответственности не несет.

7.5. В случае, если «Субарендатор» без уведомления «Арендодателя» отсутствует более 2-х недель на занимаемых площадях и при этом не произвел оплаты, согласно договора, то «Арендодатель» вправе вскрыть помещение для выяснения обстоятельств.

7.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

8. Особые условия.

8.1. Размещение рекламной и (или) иной информации на здании арендуемого помещения не допускается без письменного разрешения «Арендодателя»-(доп. соглашения).

8.2. Подписание договора возможно посредством не проставления собственноручной подписи уполномоченного лица, а факсимильного воспроизведения его подписи.

9. Реквизиты и подписи «Сторон».

«Арендодатель»

ЗАО «Дворец культуры и техники им.
И.И.Газа»

198188, Санкт-Петербург, пр.Стачек, 72, лит.А
ИНН/КПП 7805236428/780501001
Филиал ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в Санкт-
Петербурге г. Санкт-Петербург
р/с 40702810315000002208
к/с 30101810200000000704
БИК 044030704

Директор

Дроздов Н.И.

«Субарендатор»

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный
Институт»

ОГРН 1047808002967
ИНН/КПП 7805294010/780501001
Санкт-Петербургский филиал
ПАО «Балтийский банк»
р/с 407038102000005064662
к/с 30101810100000000804
БИК 044030804

Ректор

Уварова Л.Ф.



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
**КИРОВСКИЙ
ЗАВОД**

Дирекция по управлению активами
отдел 90006
тел.: (812) 329-02-51, факс: (812) 329-02-51
e-mail: Aleksandra.Boicova @kzgroup.ru

Директору

ЗАО «ДК и Т им. И. И. Газа»

Дроздову Н. И.

Исх. № 90006- 823 от 18.11. 2015г.

[О предоставлении права субаренды]

На основании Договора аренды имущества № DA21-13-00020 от 03.12.2012г., настоящим разрешаю передать во временное владение и пользование на период по 31.12.2016г. нежилые помещения ЗАО «Дворец культуры и техники им. И.И.Газа», расположенные по адресу: 198188, г. Санкт - Петербург, пр. Стачек, д. 72, литер А, с целью размещения вспомогательных, обслуживающих, торговых и других предприятий сферы услуг, офисов (субарендаторов) на условиях, согласованных между ЗАО «Дворец культуры и техники им. И. И. Газа», и субарендаторами.

Директор
по управлению активами

Б. Л. Селиверстов

Директор ЗАО «Дворец культуры и техники
им.И.И.Газа»

Н.И.Дроздов

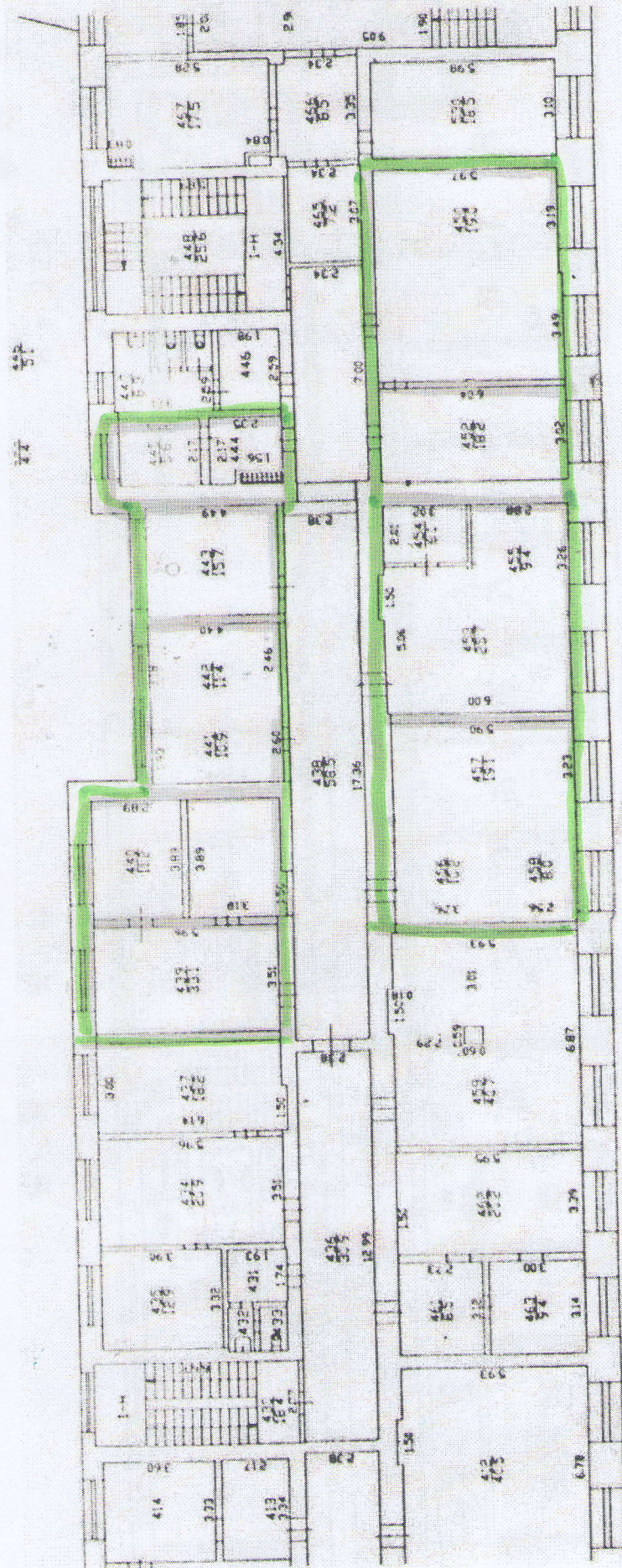


Приложение №2

К Договору №76/16-976 от 01.12.2015г.

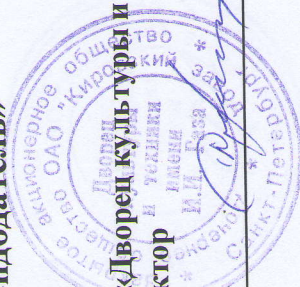
Субаренды нежилого помещения

2 этаж



«Арендодатель»

«Субарендатор»



ЗАО «Дворец культуры и техники им. И.И. Газа»
Директор

Н.И. Дроздов



ЧОУ ВО «Балтийский гуманитарный институт»
Ректор

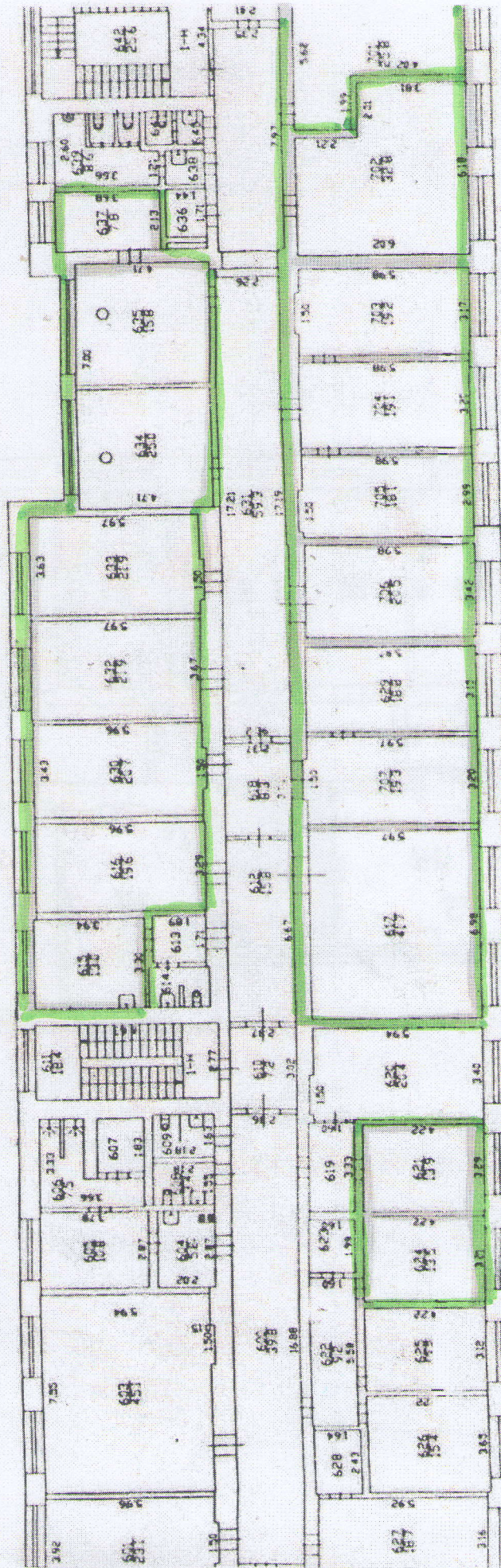
Л.Ф. Уварова

К Договору №76/16-976 от 01.12.2015г.

Субаренды нежилого помещения

3 этаж

5
11
3
2
5



«Арендодатель»

«Субарендатор»

ЗАО «Дворец культуры и техники им. И.И. Гиза»
Директор

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный Институт»
Ректор

Н.И. Дроздов

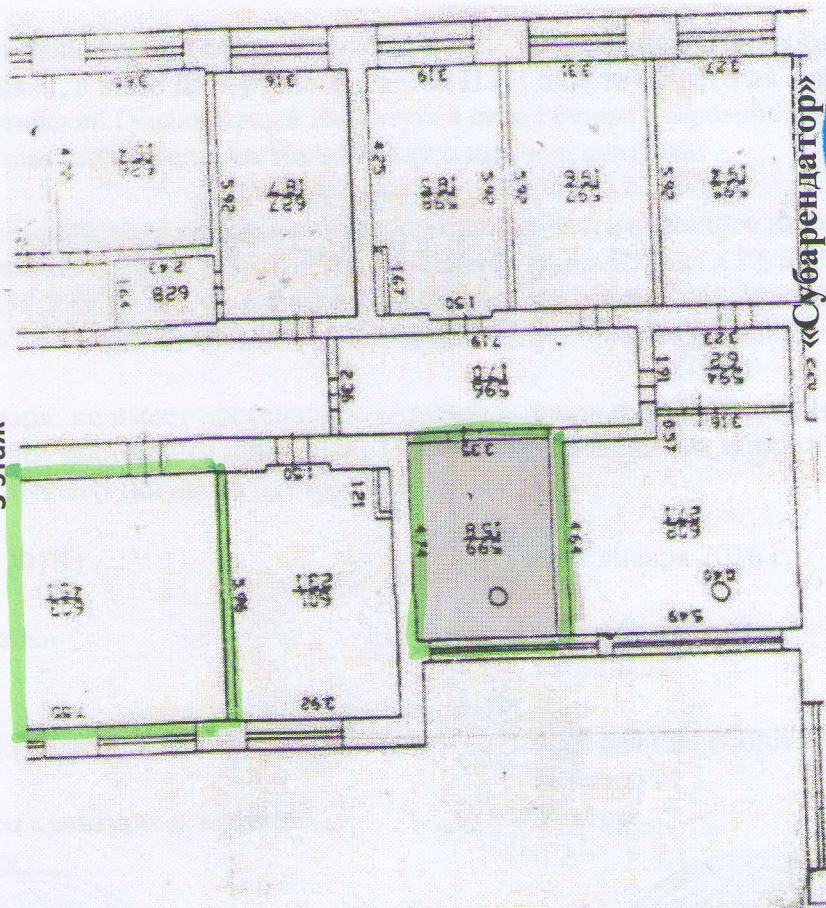
Л.Ф. Уварова

Приложение №2

К Договору №76/16-976 от 01.12.2015г.

Субаренды нежилого помещения

3 этаж



«Арендодатель»

ЗАО «Дворец культуры и техники им. И.И. Газа»

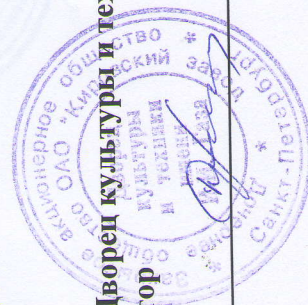
Директор

Н.И. Дроздов

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный Институт»

Ректор

Л.Ф. Уварова



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Санкт-Петербург

10.01.2016 г.

ЗАО «Дворец культуры и техники им.И.И.Газа» , именуемое в дальнейшем «Арендодатель» , в лице Директора Дроздова Н.И., действующего на основании Устава и ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный Институт» в лице Ректора Уваровой Л.Ф., действующего на основании Устава подписали настоящий Акт о нижеследующем:

«Арендодатель» передал, а «Субарендатор» принял часть нежилого помещения, расположенное по адресу :198188, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.72, лит. А, общей площадью 678,0 кв.м. ,в т.ч : 2-й этаж-228,70 кв.м ; 3-й этаж -449,30 кв.м, в соответствии с договором № 76/16-976 от 01.12.2015 г. (далее- «Договор субаренды»).

«Субарендатор» не имеет претензий к «Арендодателю» в отношении Помещения.
«Субарендатор» настоящим принимает Помещение во владение и пользуется с учетом всех условий настоящего Договора субаренды.

«10» января 2016 г.

«10» января 2016 г.

«Арендодатель»

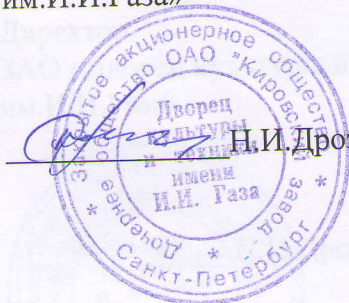
«Сдал»

«Субарендатор»

«Принял»

Директор
ЗАО «Дворец культуры и техники
им.И.И.Газа»

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный
Институт»
Ректор



Н.И. Дроздов



Л.Ф. Уварова

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Санкт-Петербург

30.11.2015 г.

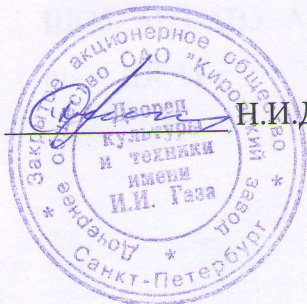
ЗАО «Дворец культуры и техники им. И.И.Газа», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дроздова Н.И., действующего на основании Устава и ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный Институт» в лице Ректора Уваровой Л.Ф., действующего на основании Устава подписали настоящий Акт о нижеследующем :
«Субарендатор» сдал , а «Арендодатель» принял помещение, расположенное по адресу: 198188, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.72, лит. А, общей площадью 632,90 кв.м., 2-й и 3-й этажи, в соответствии с договором № 76/15-976 от 30.12.2014 г. (далее- «Договор субаренды»).

«Субарендатор» не имеет претензий к «Арендодателю» в отношении Помещения.
«Субарендатор» настоящим принимает Помещение во владение и пользуется с учетом всех условий настоящего Договора субаренды.

«Арендодатель»
«Принял»
«30» ноября 2015 г.

«Субарендатор»
«Сдал»
«30» ноября 2015 г.

Директор
ЗАО «Дворец культуры и техники
им.И.И.Газа»



Н.И.Дроздов

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный
Институт»
Ректор



Л.Ф.Уварова

АКТ

Разграничения эксплуатационной ответственности электрических сетей
Санкт-Петербург «10» января 2016 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

ЗАО «Дворец культуры и техники им. И.И. Газа» - дочернее общество ОАО

«Кировский завод», в лице **Директора Дроздова Николая Ивановича**, действующего на основании Устава., с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Балансодержатель»** и

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный Институт», в лице **Ректора Уваровой Л.Ф.** с другой стороны, именуемый в дальнейшем **«Потребитель»**, -

составили настоящий АКТ, определяющий границы ответственности за эксплуатацию и обслуживание электроустановок **«Балансодержателя»** и **«Потребителя»** в соответствии с их эксплуатационной принадлежностью:

В зоне эксплуатационной ответственности **«Балансодержателя»** находится:

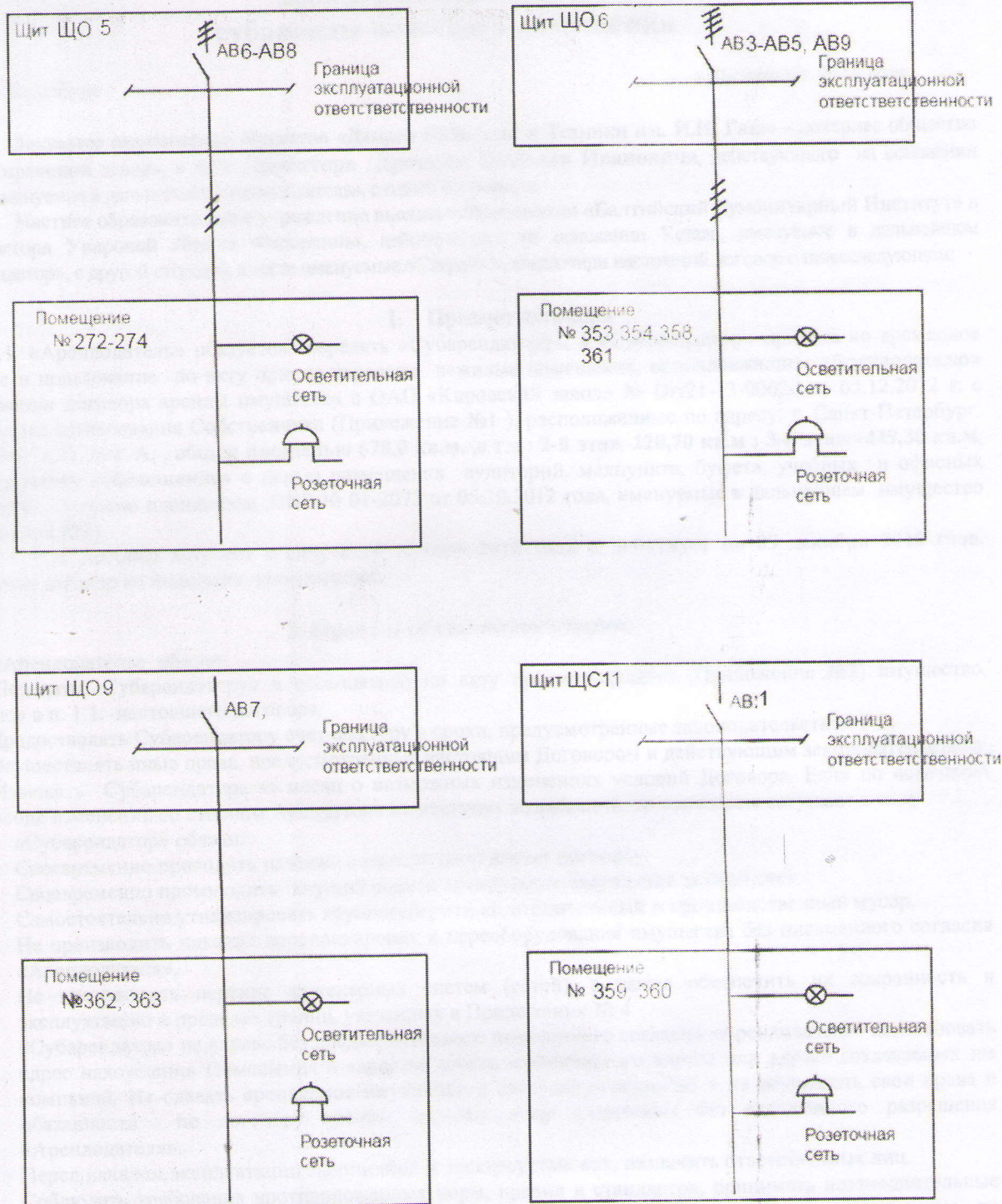
Распределительные щиты ЩО5, ЩО6, ЩО8, ЩС10 с коммутационной аппаратурой, внутренние электрические сети здания по пр. Стачек д. 72, лит.А

В зоне эксплуатационной ответственности **«Потребителя»** находятся:

Кабельная линия от распределительного щитка до помещения **«Потребителя»**, осветительная сеть, розеточная сеть, расположенные внутри помещения, все электроприборы, присоединенные к этим сетям.

В соответствии с пп. 1.5.1 и 1.5.2 «Правил пользования электрической и тепловой энергией» границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:

-по выходным клеммам автоматических выключателей АВ6, АВ8 установленных в щите ЩО5, АВ3-АВ5, АВ9 – в щите ЩО6, АВ5 – в щите ЩО8, АВ7 – в щите ЩО9, АВ1 – в щите ЩС11



Граница эксплуатационной ответственности сторон _____

«Балансодержатель»:

Директор
ЗАО «Дворец культуры и техники
им. И.И. Газа»
Санкт-Петербург

/Н.И.Дроздов/

«Потребитель»:

Ректор

ИНН 7805294010
«Балтийский
Гуманитарный
Институт»
ОГРН 1047808002967
Санкт-Петербург

/Л.Ф.Уварова/