

ДОГОВОР АРЕНДЫ (Проект)

Санкт-Петербург

_____ 2022 г.

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 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 _____, _____, 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 помещения 5-Н, площадью 141,10 кв.м, 1-ый этаж (далее - Объект) в составе помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 10-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 19-Н, 21-Н, 23-Н, 24-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 33-Н; 35-Н, 36-Н, 38-Н, 39-Н, 40-Н, 41-Н, 45-Н, 4ЛК, 6ЛК общей площадью 4178,2 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001223:2470, расположенного в здании по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский проспект, д. 14, литера А, относящемся к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е.А. Адама (Санкт-Петербургский Столичный ломбард)», распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк для организации питания посетителей и работников Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения культуры «Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета».

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

1.3. Договор заключен на срок 3 (три) года, вступает в силу для Сторон с момента его подписания и подлежит государственной регистрации. Оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора 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. Заблаговременно уведомлять Арендатора об изменении режима работы и пропускного режима в Здание.

2.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о принятых решениях о постановке Здания на капитальный ремонт и/или реконструкцию.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. 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».

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать Объект в соответствии с п.1.1 Договора, установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, а также в соответствии с требованиями к использованию объектов культурного наследия, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», иными нормативными актами.

2.3.2. Соблюдать требования охранного обязательства, утвержденного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – Госорган) от 12.05.2012 № 10936, в отношении Здания, являющегося объектом культурного наследия относящемся к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е.А. Адама (Санкт-Петербургский Столичный ломбард)»,

2.3.2.1. Выполнять за свой счет работы по сохранению арендуемых в Памятнике помещений, предусмотренные актами текущего осмотра технического состояния Памятника, предписаниями Госоргана на основании согласованной с Госорганом документации и в сроки, установленные Госорганом; приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

2.3.2.2. Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.3.2.3. Обеспечить с 9 час. до 18 час. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана а арендуемые в Памятнике помещения. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.3.2.4. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника, находящиеся в арендуемых помещениях.

2.3.2.5. В случае утраты (повреждения) архитектурно-художественных элементов интерьера Памятника, имеющих в арендуемых помещениях, Арендатор обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента. Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать штраф в размере 30000 (тридцать) тыс.руб.00 коп. за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

2.3.3. 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».

2.3.4. Не проводить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок, перепланировок и переоборудования.

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.

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

2.3.6. 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.

2.3.7. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем.

2.3.8. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности на Объекте.

2.3.9. 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.

2.3.10. Освободить Объект в связи с его аварийным состоянием, в связи с постановкой Здания на капитальный ремонт, в срок, определенный уведомлением Арендодателя.

2.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Арендодателя и специализированных организаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.12. Не изменять цель использования Объекта, не заключать договоры субаренды 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.

2.3.13. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи 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, а также с учетом текущего ремонта Объекта.

2.4. **Арендатор имеет право** 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.

2.5. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта 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).

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается за месяц согласно Отчету № С31-0000168/2022 от 21.10.2022 Оценщиком ГБУ «ГУИОН» была определена рыночная величина арендной платы за объект недвижимости (нежилое помещение 5-Н площадью 141,1 кв. м.), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский пр-т, д.14, литера А, по состоянию и ценам на дату оценки, 13 октября 2022 г, составляет: 345000 (триста сорок пять тысяч) руб. в месяц с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.

3.2. С 01.01.2023 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$$\text{Атек} = \text{Апред} \times \text{I},$$

где:

Атек - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в квартал в текущем году;

Апред - 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 № 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.4 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 (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 п.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.2.3.13 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 нарушения Арендатором п.2.3.3 Договора начисляются пени в размере 0,075% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

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

5. Изменения 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 непредъявлении 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 необеспечении 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.

5.3.3.1. При необеспечении 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.

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

5.3.4. 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.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.3 Договора.

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

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

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

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

5.3.10. 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).

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

5.3.12. 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;
- незаключения либо непредставления договоров (ненаправления 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 беспорном 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 беспорном 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 беспорном 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 4 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. Приложение к Договору

8.1. Приложение № 1 Образец Акт приема-передачи от _____ г.

8.2. Приложение № 2 Технический план Объекта

8.3. Приложение № 3 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

8.4. Приложение № 3 Копия охранного обязательства № 10936 от 24 мая 2012 г.

8. Подписи и реквизиты Сторон

Арендодатель:

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

Адрес: 191025, СПб, Владимирский пр.,12

ОКТМО 40913000

ОКАТО 40298566000

ОКВЭД 90.01

ОКПО 02189964

ОГРН 1037843030202

Банковские реквизиты:

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

Адрес электронной почты:

lensov@lensov-theatre.spb.ru

Директор

_____ **В.Б. Градковский**

Арендатор:

ОБРАЗЕЦ
Акт приема-передачи

Санкт-Петербург

« ____ » _____ 2022

Мы, 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, 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, составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 14, лит.А, (далее – Здание), закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления, а именно – нежилое помещение 5-Н площадью 141,1 кв.м, расположенного на 1 этаже (далее – Объект).

2. У Арендатора претензий к состоянию Объекта не имеется.

3. В момент передачи Объекта Арендатору передан комплект ключей от Объекта.

4. Подписанием настоящего Акта Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора у него отсутствует задолженность по коммунальным платежам и другим видам платежей.

5. Настоящий акт оставлен в 4 (четыре) экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды части нежилых помещений № ____ от « ____ » _____ 2022 года.

6. В момент передачи Объекта Стороны зафиксировали следующие недостатки и дефекты:

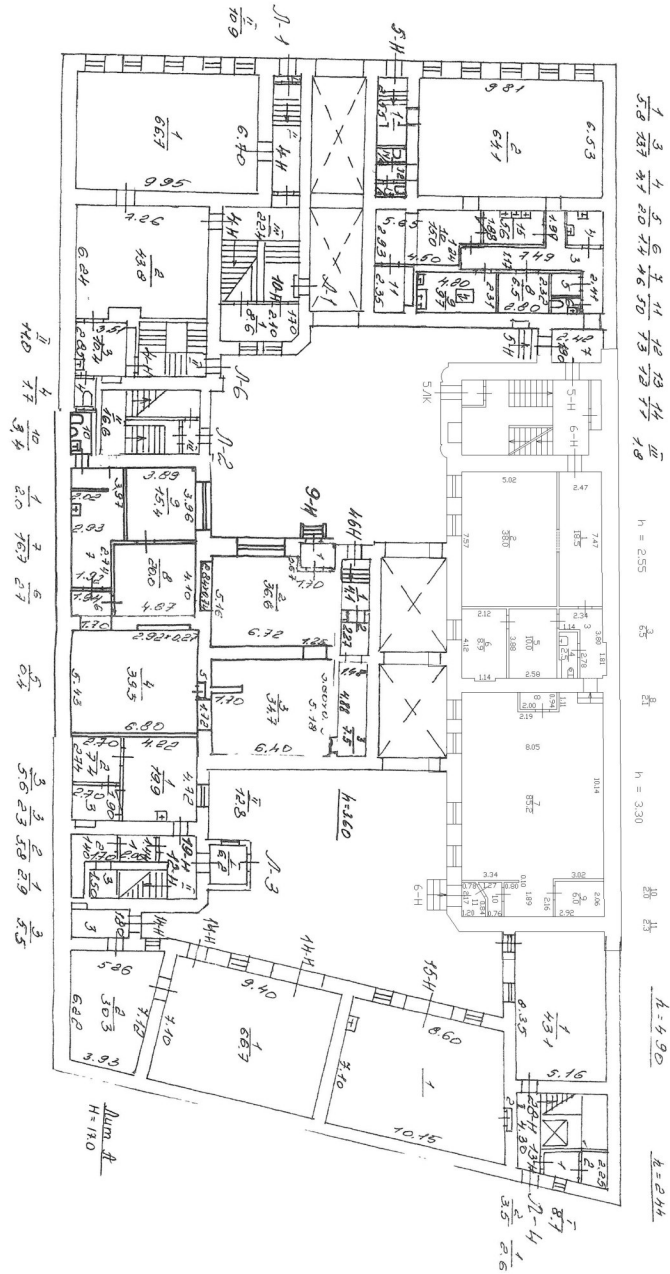
Арендодатель:

Арендатор:

_____/В.Б. Градковский/

_____/_____/

Технический план Объекта



Арендодатель:

Арендатор:

/В.Б. Градковский/

/ /

Приложение № 3 к Договору аренды

от 2022 года

Охранное обязательство

ЭКЗ. 701/0

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте
культурного наследия

№ 10936

Санкт-Петербург

24 МАЙ 2012

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице начальника управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Ломакиной Е.Е., действующего(ей) на основании доверенности от 11.01.2009 № 7/01, и Государственное учреждение "Санкт-Петербургский академический Театр имени Ленсовета" (далее - Пользователь) в лице директора Градковского В.Б., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения(ий) №№ 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 10-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 19-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 33-Н, 35-Н, 36-Н, 38-Н, 39-Н, 40-Н, 41-Н, 44-Н, 45-Н, Л-4, Л-6 площадью 4178,2 кв.м, подвал - цокольный - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - мансарда кадастровый номер 78:31:1223:3:4:24 (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия "Дом Е.А.Адама (Санкт-Петербургский столичный ломбард)" (далее Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 14, лит. А обязуется обеспечить сохранность принадлежащего ему Помещения(ий), не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: Приказ КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение:

Свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления от 30.12.2008 г. на бланке серии 78-АГ 873118.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

2. В целях обеспечения сохранности Помещения(ий) и Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя.

В случае, если для содержания Помещения(ий) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Помещения(ий), предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актом текущего осмотра, предписанием Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Пользователя. Обязанность получить задание несет Пользователь.

Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт осмотра технического состояния Помещения(ий) составляется по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы, которые относятся к деятельности, подлежащей лицензированию, выполняются лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Помещения(ий), либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актом текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Помещения(ий) в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Помещению(ям) и (или) Памятнику.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению(ям) и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) посредством проведения необходимых противоаварийных работ.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, системы технического обеспечения, технического оборудования, решетки, козырька, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение(ия). Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения(ий) и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения(ий) и Памятника;

- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения(ий) и Памятника;

- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения(ий) и Памятника;

- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и Памятника.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, **обладающих** признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со **дня их** обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Помещении(ях) и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Помещение(ия), Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;

- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;

- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

Запреты (ограничения), предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на случаи использования Памятника (его территории) в соответствии с его историческим назначением.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для подтверждения выполнения условий охранного обязательства.

Подтверждение выполнения условий охранного обязательства осуществляется Госорганом посредством составления соответствующих актов совместно с Пользователем.

2.17. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, крышам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.18. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащее(щие) ему Помещение(ия) Памятника, интерьер которых является предметом охраны Памятника, для осмотра (при наличии интерьера, являющегося предметом охраны).

Сроки и порядок допуска граждан в Помещение(ия) Памятника, интерьер которого(ых) является предметом охраны, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

2.19. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента - уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Пользователя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 30000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку

Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки выполнения каждого из видов работ.

3.3. В случае не принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения(ий) и (или) Памятника, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения(ий) либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в пунктах 2.8 и 2.10. охранного обязательства, а равно использования Помещения(ий) и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения(ий) и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения(ий) и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Помещение(ия), необеспечения доступа граждан в Помещение(ия), интерьер которого(ых) является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения(ий), несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 50000 рублей за каждый случай такого отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.11. Уплата штрафа (пени) не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Пользователя на Помещение или исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня передачи Помещения(ий) по акту от Пользователя третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

При прекращении права Пользователя на часть Помещений или исключения из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия части Памятника, охранное обязательство прекращает свое действие в части помещения(ий), в отношении которых Пользователь утратил права либо находящихся в части Памятника, исключенной из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Помещением(ями) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Помещение(ия), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении этого Помещения(ий) на период действия охранного обязательства, заключенного с третьим лицом

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в федеральном районном суде Санкт-Петербурга по месту нахождения Госоргана или у мирового судьи судебного участка по месту нахождения Госоргана (если охранное обязательство заключается с физическим лицом) или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (если охранное обязательство заключается с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на основании российского законодательства.

Изменения, вносимые в охранное обязательство и касающиеся переноса сроков выполнения ремонтно-реставрационных работ, изменения предметов охраны и других условий охранного обязательства, оформляются соответствующим соглашением.

7. Прочие условия:

8. Особые условия:

8.1. Пользователь обязуется:

8.1.1. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, перечисленных в Перечне предметов охраны, являющемся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства.

8.1.2. Без разрешения Госоргана не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, перечисленные в прилагаемом к настоящему охранному обязательству Перечне предметов охраны, с места, указанного в Перечне предметов охраны.

8.1.3. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, подлежащие воссозданию, а равно воссозданные Пользователем, составляют единое целое с Памятником.

8.1.4. В случае утраты (повреждения) предметов декоративно-прикладного искусства, и (или) живописи, и (или) скульптуры, перечисленных в прилагаемом Перечне предметов охраны, Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный предмет (устранить повреждение предмета).

В случае невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) предмета, Госорган вправе взыскать с Пользователя:

– при утрате предмета – рыночную стоимость предмета согласно отчету об его оценке;

– при повреждении предмета – стоимость работ, которые необходимо выполнить

для устранения повреждения предмета, определяемую на основании сметы

Отчет об оценке предмета либо смета стоимости работ составляются по инициативе Госоргана либо Пользователя.

Независимо от взыскания рыночной стоимости утраченного предмета либо стоимости работ, которые необходимо произвести для устранения повреждения предмета, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 10000 рублей за каждый утраченный (поврежденный) предмет.

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

Местонахождение Сторон:

Госорган:

191023, Санкт-Петербург, пл.Ломоносова, 1
ИНН 7832000069

Пользователь:

191025, Санкт-Петербурга, Владимирский пр., д. 12
ИНН 7808045220

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Помещения(ий).
2. Перечень предметов охраны.

Госорган



подпись



Е.Е.Ломакина

Ф.И.О.

Пользователь



подпись



В.Б.Градковский

Ф.И.О.

**Акт
осмотра технического состояния
нежилых помещений,
расположенных в выявленном объекте культурного наследия**

Санкт-Петербург

" 1 " декабря 2010 г.

Госорган в лице представителя по доверенности № 7/44 от 19.01.2010 г А.Г. Гейко и

Пользователь в лице представителя по доверенности от 14.04.2009 г. на бланке серии 78 ВК 188885 Н.Н.Гевейлера

произвели осмотр технического состояния помещений №№ 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 10-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 19-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 33-Н, 35-Н, 36-Н, 38-Н, 39-Н, 40-Н, 41-Н, 44-Н, 45-Н, Л-4, Л-6, подвал-цокольный-1-2-3-4-5-мансарда площадью 4178,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:1223:3:4:24 (далее – Помещения), расположенных в выявленном объекте культурного наследия «Дом Е.А.Адама (Санкт-Петербургский столичный ломбард)» (далее - Памятник), по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский пр., д. 14, лит. А

1. Исторические сведения:

Лицевой корпус построен по проекту 1833 г., исполненному для полковника инженера Е.А.Адама. Надстроен и перестроен по проекту 1905 г. гражданского инженера А.И. Носалевица для Санкт-Петербургского столичного ломбарда. Дворовые корпуса построены по проекту 1833 г., перестроены по проектам, исполненным А.Носалевицем в 1897-1913 гг. для ломбарда. Еще один дворовый корпус построен по проекту 1897 г. А.Носалевица.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный, бутовый, по визуальному осмотру деформаций не имеется.
- цоколи: известняковый, наблюдаются сколы, загрязнения, требуется ремонт.
- отмостки: асфальтовые, наблюдаются трещины, выбоины, утраты, требуется ремонт.

б) несущие конструкции:

- стены: выполнены из кирпича, оштукатурены, окрасочный слой загрязнен.

в) перекрытия:

- подвала: кирпичные своды, в удовлетворительном состоянии. В пом. 29-Н (подвал) – плоские, не оштукатурены, демонтированы до дранки.
- межэтажные: плоские по металлическим балкам, оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- мансарда – по металлическим балкам, в удовлетворительном состоянии.

г) крыша:

- стропила: деревянные, в удовлетворительном состоянии.
- обрешетка: деревянные, в удовлетворительном состоянии.
- кровля: металлическая, в удовлетворительном состоянии.

Чернышев

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: усеченный четырехскатный шатер парапетной решеткой, акцентирующий центральную часть фасада. Окрыт металлом в удовлетворительном состоянии.

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: выполнены из оцинкованной стали, наблюдаются деформации и механические повреждения.
- трубы: выполнены из оцинкованной стали, наблюдаются деформации и механические повреждения, по дворовым фасадам имеются утраты звеньев водосточных труб.
- сливы: выполнены из оцинкованной стали, наблюдаются деформации и механические повреждения.

ж) фасады:¹ На участке имеются лицевой 5-ти этажный на подвалах и с мансардами корпус и надворные 4-х этажные на подвалах, частью с мансардами корпуса. Все строения кирпичные, оштукатуренные, на известняковых цоколях. Лицевой фасад в 14 осей выполнен в характере поздней эклектики, имеет симметричную композицию, акцентирована центральная часть, завершенная усеченным четырехскатным шатром. Здание было обильно украшено металлодекором (сохранились кованые: флагодержатель, выгнутое ограждение приямков окон подвала, парапетная решетка верха шатра; литые кронштейны и часть ограждений балкона и др.). Воротный проезд перекрыт пологим цилиндрическим сводом. Дворовые фасады имеют традиционную отделку.

- облицовка стен: кирпичные, оштукатурены гладко и «под руст», облицованы плиткой в уровне первого этажа, в удовлетворительном состоянии.
- окраска стен: окрашены, по лицевым фасадам красочный слой загрязнен, по дворовым фасадам красочный слой загрязнен, шелушится.
- монументальная живопись: отсутствует.
- лепнина: сандрики, лепной фриз с раковинами, картушами, растительными гирляндами в удовлетворительном состоянии.
- декоративные элементы: парапетная решетка в удовлетворительном состоянии.
- карнизы: венчающий профилированный карниз, с лепными модульонами, профилированные междуэтажные тяги в удовлетворительном состоянии.
- пилястры: полуколонны композитного ордера в уровне 3 этажа в удовлетворительном состоянии.
- окна: оконные заполнения частично деревянные, окрашены масляной краской, частично – металлопластиковые, в удовлетворительном состоянии.
- двери: входные двери в помещениях цокольного этажа деревянные филленчатые на металлическом каркасе, металлопластиковые полусветлые, в удовлетворительном состоянии.

з) монументы:²

- постамент: отсутствует.
- скульптура: отсутствует.
- обелиск: отсутствует.
- колонна: отсутствует.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещений:

и) интерьеры:³

- полы: бетонная стяжка, частично – без отделки (пом. 29-Н, 26-Н, 27-Н), частично облицованы позднейшей керамической плиткой, отделаны позднейшим паркетом, линолеумом, в удовлетворительном состоянии; лестничные площадки облицованы метлахской плиткой со сколами, трещинами и утратами.
- перекрытия (межэтажные):

- подвала: кирпичные своды, в удовлетворительном состоянии. В пом. 29-Н (подвал) - плоские, не оштукатурены, демонтированы до дранки.
- межэтажные: плоские по металлическим балкам, оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.
- мансарда - по металлическим балкам, в удовлетворительном состоянии.
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): выполнены из кирпича, оштукатурены, окрашены. В пом. 29-Н, 26-Н, 27-Н не оштукатурены.
- перегородки: отсутствуют.
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
- лепные, скульптурные и проч. Декоративные украшения: частично сохранились витражи на лестничных площадках между первым-вторым, третьим-четвертым этажами - с утратами витражных стекол; в пом. 22-Н (6) - лепная плафонная розетка с растительным орнаментом, профилированная потолочная тяга; пом. 22-Н (5) - профилированная потолочная тяга; пом. 22-Н (1) - лепная плафонная розетка с растительным орнаментом, в удовлетворительном состоянии.
- карнизы: отсутствуют.
- лестницы: Л-5, Л-6 - каменные по металлическим косоурам, с металлическими ограждениями и деревянными поручнями, ступени истерты, со сколами.
- двери: внутренние дверные заполнения частично исторические двустворные, деревянные, филенчатые, частично - усиленные металлические, окрашены, в удовлетворительном состоянии. В пом. 29-Н, 26-Н, 27-Н отсутствуют.

к) инженерные коммуникации:⁴

- электроснабжение: имеется.
- отопление: имеется.
- водопровод: имеется.
- канализация: имеется. В пом. 29-Н (подвал) отсутствует.

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: ⁵ определяются перечнем предметов охраны Памятника, составляющим неотъемлемую часть охранного обязательства.

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ⁶

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнени	Примечание
1.	Выполнить ремонт помещений 29-Н (подвал) и 26-Н, 27-Н (мансарда) на основании документации, согласованной с КГИОП.	В течение 30 -ти месяцев со дня заключения охранного обязательства.	
2.	Выполнить капитальный ремонт крыши Памятника, на основании документации, согласованной с КГИОП.	В течение 36 -ти месяцев со дня заключения охранного обязательства.	

Представитель Госоргана

Представитель Пользователя

А.Г.Гейко

Н.Н.Гевейлер

Госорган

Е.Е. Лумакина

Пользователь

В.Б.Градковский



Человек

[Handwritten signature]

¹ если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

² в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого монументов, перечисленных в подпункте «з».

Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

³ в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «и».

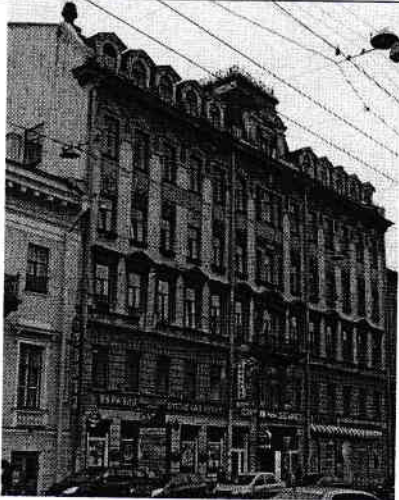
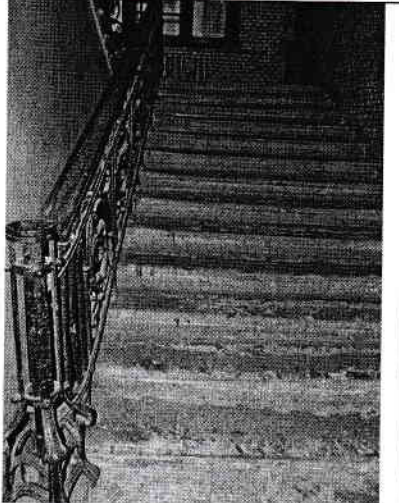
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «утрачен».

⁴ в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «к», указывается - не имеется.

⁵ при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется перечнем предметов охраны Памятника, составляющим неотъемлемую часть охранного обязательства.

⁶ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещени(е)я, расположенное(ые) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается - «не требуется выполнение работ в помещени(е)ях, расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

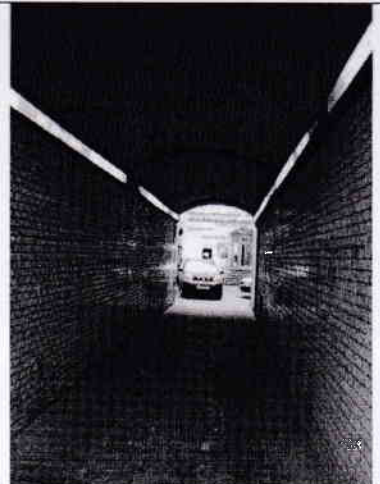
Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Е.А. Адама (Санкт-Петербургский Столичный ломбард)»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский пр., 14, лит. А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	Историческое объемно-пространственное решение здания: четырехугольное в плане с внутренними дворами, пятиэтажное на полуподвале с мансардой; исторические габариты здания; исторические конфигурация и габариты крыш, в том числе усеченного четырехскатного шатра (окрытие черепица); исторические сквозные проезды.	
2	Конструктивная система здания:	Исторические конструкции: наружные и внутренние капитальные стены, исторические перекрытия в помещениях с отделкой, исторические отметки перекрытий в помещениях без отделки, своды. Исторические конструкции лестниц: местоположение, габариты, материал (известняковые ступени на косоурах, металлическое ограждение).	
3	Объемно-планировочное решение:	Объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен.	

4

Архитектурно-художественное решение фасадов (композиция):

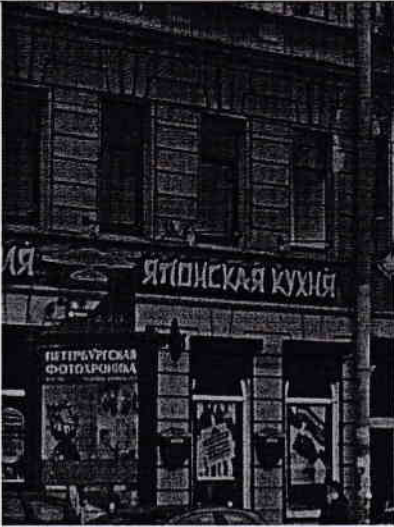
Архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах поздней эклектики.
Исторические материалы отделки фасадов, гладкая штукатурка, облицовка воротного проезда и дворовых фасадов на уровне первого этажа изразцовой плиткой.
Историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проёмов.
Историческая расстекловка лицевого фасада.



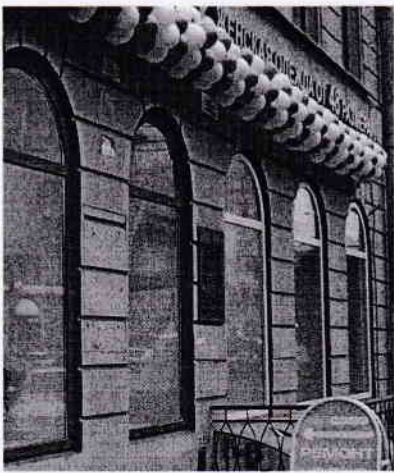
4.1.

Лицевой фасад

Рустовка на уровне первого-второго этажей;
межэтажные тяги;



окна первого этажа лучковые;



окна второго этажа в наличниках, по центральной оси окно тройное;



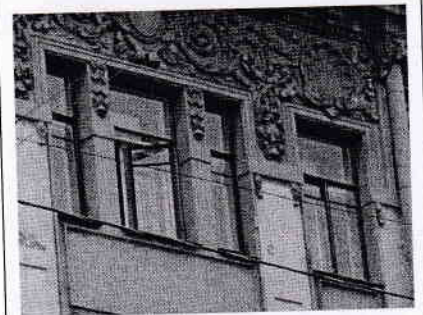
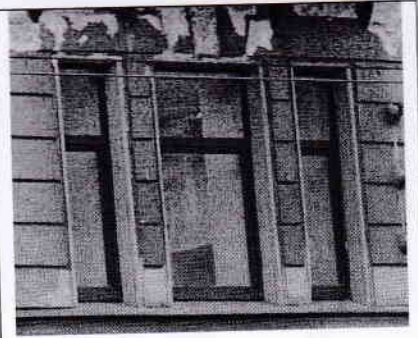
окна третьего этажа в профилированных наличниках с чередующимися плоскими и треугольными сандриками на стилизованных кронштейнах,

по центральной оси балконная дверь и два окна по сторонам от нее объединены полуциркульным сандриком на стилизованных кронштейнах, под сандриком лепная композиция, в простенках окон полуколонны композитного ордера;

окна четвертого этажа с лепными композициями в подоконном пространстве и филенками с лепными гирляндами над окном;

окна пятого этажа в профилированных наличниках, с прямоугольными филенками в подоконном пространстве;

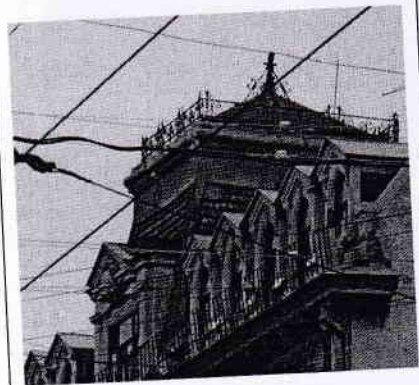
фриз антаблемента обильно декорирован лепниной с раковинами, картушами, растительными и цветочными гирляндами; профилированный карниз с лепными модульонами;



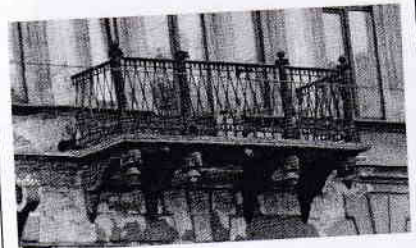
мансардный этаж с выступающими объемами окон, завершенными двускатными крышами, окна полуциркульные в профилированных наличниках со стилизованными замковыми камнями, профилированные карнизы на лепных кронштейнах;



усеченный четырехскатный шатер с окном, обрамленным порталом с пилястрами, треугольным аттиком с вписанной в него лепной композицией из картуша и растительных элементов, профилированный карниз, открыт черепицей;



исторический металлодекор: балкон на чугунных кронштейнах,


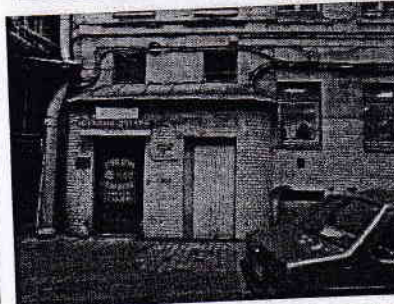
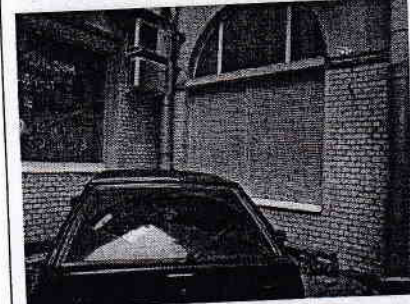

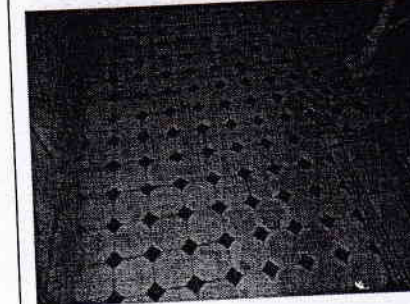


историческое заполнение воротного проезда,



историческое ограждение шатра.



4.2.	Дворовый фасад	объемно-пространственная композиция; межэтажные тяги; профилированный карниз; отделка фасада на уровне первого этажа изразцовой плиткой.	  
5.	Архитектурно-художественная отделка помещений:	Сводчатые перекрытия подвалов. Архитектурно-художественная отделка парадной лестницы: метлахская плитка на полу;	 

изразцовая плитка в нижней части стен,
лепной декор над плиткой,



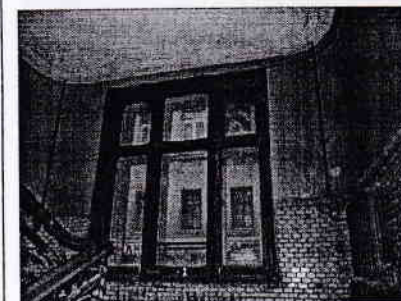
поле подшивки лестничных маршей с
лепными зеркалами и лепными
цветочными розетками,



лестницы сложены из известняковых
плит, металлическое ограждение с
деревянными поручнями;



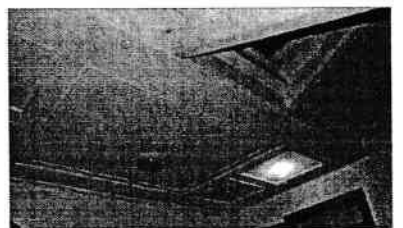
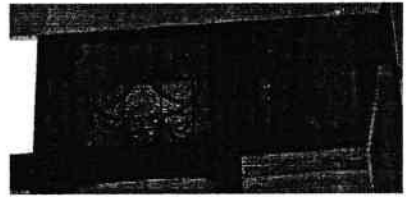
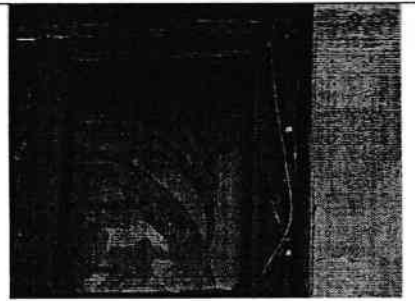
исторические заполнения оконных
проемов на лестнице, частично
сохранились витражи на площадках
между первым-вторым, третьим-
четвертым этажами;



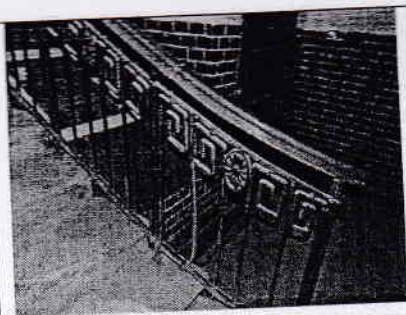
исторические дверные заполнения
(сохранились три двери).

Архитектурно-художественная отделка
лестницы Л-5:
метлахская плитка на полу;
изразцовая плитка в нижней части стен,
лепной орнамент над плиткой,

поле подшивки лестничных маршей с
лепными зеркалами;



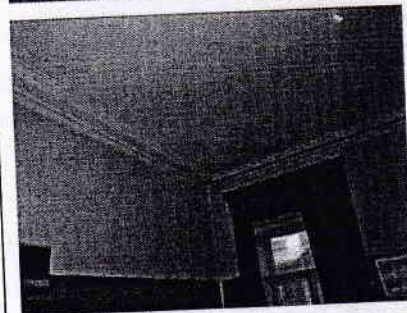
лестницы сложены из известняковых плит, металлическое ограждение с деревянными поручнями.



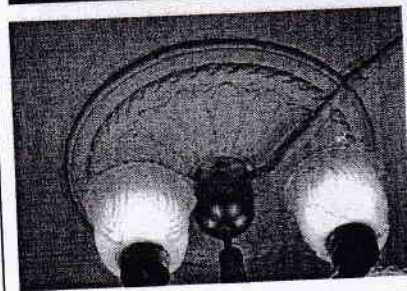
Пом. 22-Н (6) (21, 3 м²):
 лепная потолочная розетка
 растительного орнамента,
 профилированная потолочная тяга;



Пом. 22-Н (5) (30,3 м²):
 профилированная потолочная тяга;

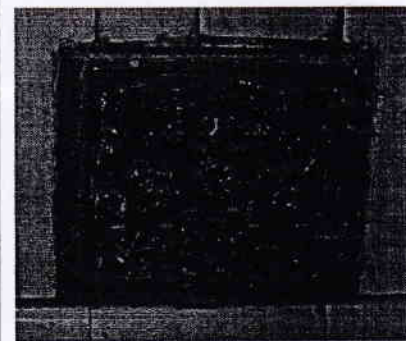
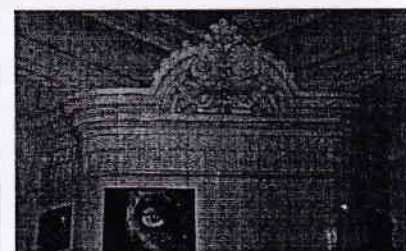


Пом. 22-Н (1) (16,4 м²): лепная
 потолочная розетка растительного
 орнамента.

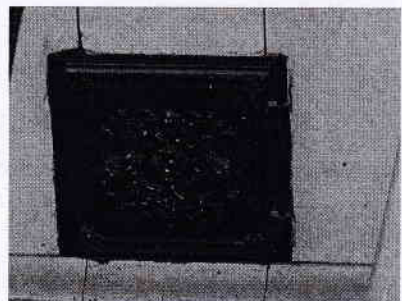
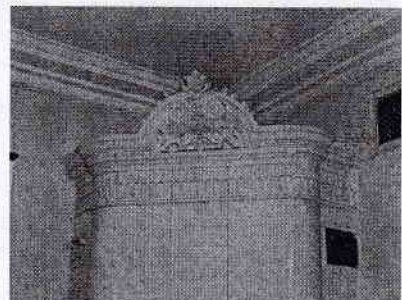
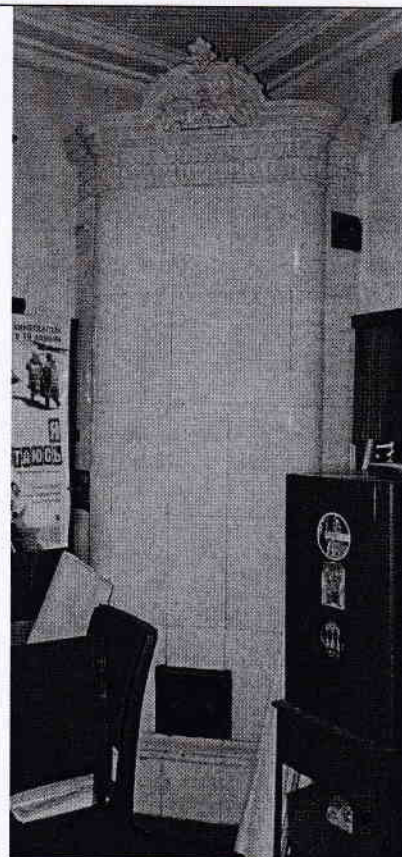


6. Предметы ДПИ

Пом. 22-Н (6) (21, 3 м²):
печь угловая изразцовая, белая,
фриз с орнаментальным узором,
профилированный карниз, коронка с
цветочными и орнаментальными
мотивами, историческое топочное
заполнение.



пом. 5 (30,3 м²): печь угловая изразцовая, аналогична печи в пом. 6



Госорган



Е.Е. Ломакина

Пользователь



В.Б. Градковский



В настоящем документе прошито и скреплено печатью 15 (пятнадцать) листа (ов)
Спец. I категории юридического управления КГИОП
Е.С.Кушнеревич

[Handwritten signature]

МАЙ 2012

