

г. Санкт-Петербург

«27 марта 2018 г.

Индивидуальный предприниматель Пеньков Андрей Борисович, ИНН 781906819577, ОГРНИП 314784730400682, 24.12.1964 г. рождения, проживающий по адресу: Санкт-Петербург, гор. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., дом 17, кв. 3, паспорт № 40 09 957867, выдан ТП №62 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга 17.02.2010 г., именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и частное учреждение образовательная организация высшего образования «Университет «Реализ», зарегистрированное в качестве юридического лица по законодательству Российской Федерации и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Самарской области «26» июня 2015 г. за основным государственным регистрационным номером 1156313026539, имеющее ИНН-6315004151; КПП-780501001, адрес (местонахождение) которого: Россия, индекс 198099, г. Санкт-Петербург, ул. Калинина дом 8, корпус 2, литера А в лице Ректора Лысова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. настоящего договора, а Арендатор обязуется принять недвижимое имущество, использовать его по назначению, оплачивать арендную плату в размере и сроки, указанные в п. 4 настоящего договора.

1.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование нежилое здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей -1), общей площадью 1 202, 1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улица Калинина, д.8, кор.2, лит. А, кадастровый номер: 78:15:0008014:1251 (далее - «Имущество») для использования Арендатором для своих производственных (уставных) целей.

Имущество обозначено красной линией на плане земельного участка (Приложение № 1 к настоящему договору). Существующих ограничений (обременений) права не зарегистрировано:

1.3. Имущество является собственностью Арендодателя, что подтверждается свидетельством о праве собственности серии 78-АЗ № 138014, выданным 08 ноября 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05 ноября 2013 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0588/2009-393.

1.4. Передача Имущества в аренду оформляется двусторонним актом приема-передачи; возврат (освобождение) Имущества также оформляется актом сдачи-приема, подписываемым обеими Сторонами.

1.5. Помещения будут использоваться в соответствии с уставными целями Арендатора (научная, образовательная деятельность) для обеспечения образовательного процесса, в том числе для организации учебных кабинетов, объектов для проведения практических занятий, объектов физической культуры и спорта, обеспечение обучающихся, слушателей и работников Арендатора питанием и медицинским обслуживанием.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания Сторонами настоящего договора передать Арендатору в фактическое пользование указанное в п. 1.2. нежилое здание в технически исправном, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, отвечающем нормативным требованиям соответствующих контролирующих и эксплуатирующих организаций, предъявляемым к жилым помещениям такого рода.

2.1.2. Производить капитальный ремонт Имущества при возникновении необходимости.

Принять Имущество после расторжения договора в порядке и на условиях, определенных настоящим договором;

2.1.3. В 10-дневный срок рассматривать поступившие от Арендатора письменные жалобы и предложения по предмету договора, принимать необходимые меры по их разрешению, давать письменные ответы;

2.1.4. Не препятствовать доступу к Имуществу сотрудникам и клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

2.1.5. Обеспечить охрану здания, в котором расположены арендуемые Помещения, автоматизированными системами охраны.

2.1.6. В случае возникновения аварий принимать меры по их ликвидации.

2.1.7. Содержать весь комплекс помещений, принадлежащих Арендодателю на праве собственности, в соответствии с предусмотренным законодательством Российской Федерации санитарными и противопожарными правилами.

2.1.8. Не позднее, чем за 12 (двенадцать) месяцев письменно сообщить Арендатору о предстоящем освобождении Помещений, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном прекращении Договора.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке в случае, в частности:

- пользования Имуществом с существенным нарушением условий настоящего договора или назначения Имущества либо неоднократными нарушениями;
- существенного ухудшения Имущества;
- если Арендатор 90 дней по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок 14 дней;

2.2.2. Осуществлять профилактический осмотр Имущества только в присутствии уполномоченных представителей Арендатора, не допуская при этом нарушения режима его рабочего времени (рабочего процесса).

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Производить приспособление Имущества под свои нужды, не ухудшая при этом общее состояние Имущества и не изменяя его первоначального назначения.

2.3.2. по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

2.3.3. с согласия Арендодателя размещать рекламу внутри здания, в котором находится арендуемое Имущество, за исключением информационных вывесок, табличек и указателей, размещение которых необходимо для соблюдения действующего законодательства РФ и обеспечения нормальной хозяйственной деятельности Арендатора.

2.3.4. Своими силами и за свой счет устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещениях оборудование, устройства, инвентарь и приспособления необходимые для осуществления деятельности, указанной в п. 1.2 и п. 1.5.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Своевременно вносить арендную плату.

2.4.2. Содержать Имущество в исправном состоянии, в соответствии с нормами технической и пожарной безопасности, использовать его только по назначению

2.4.3. Без согласования с Арендодателем запрещается проводить работы, связанные с прокладкой коммуникаций (водопровод, канализация, газопровод, телефонный и электрический кабели и др.), с перепланировкой, реконструкцией Имущества. Указанные работы проводятся только с согласия Арендодателя за счет Арендатора или Арендодателя по согласованию сторон, при этом смета на проведение соответствующих работ должна быть утверждена Арендодателем до начала выполнения таких работ. В случае завершения перепланировки (реконструкции) помещений оформления такой перепланировки (реконструкции) в требуемом действующим законодательством порядке производится силами и за счет Арендатора или Арендодателем за счет Арендатора, по согласованию сторон.

2.4.4. Предоставлять Имущество Арендодателю или по его указанию третьим лицам для профилактического ремонта, осмотра, регулировки и замены оборудования, инженерных сетей на срок до 12 (двенадцать) дней в течение года (но не более 1 (одного) дня в месяц) с приостановлением на это время своей производственной деятельности без освобождения нежилого помещения.

Такие указания должны быть оформлены Арендодателем письменно за подписью уполномоченного лица Арендодателя и заверены печатью Арендодателя и доведены до сведения Арендатора по факсу, номер, которого указан в настоящем Договоре, или по электронной почте, адрес, которой указан в настоящем Договоре.

В данном письменном указании должна быть доведена до сведения Арендатора следующая информация: дата (период), время, в течение которого будут проводиться указанные мероприятия, а также лицо, которое будет проводить соответствующие мероприятия, контактный телефон представителя Арендодателя, который будет контролировать проведение данных мероприятий.

Письменное указание Арендодателя должно быть направлено Арендатору не позднее чем за два рабочих дня до даты проведения соответствующего мероприятия.

В случаях, не требующих отлагательства, указание может быть доведено до Арендатора путём направления ему телефонограммы, с сообщением сведений, указанных в абзаце четвертом настоящего пункта.

От имени Арендодателя, телефонограммы, указанные в настоящем пункте может направлять в адрес Арендатора: 443001, г. Самара, ул. Чапаевская, 227.

2.4.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Имущества, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Имууществу, и до их прибытия, принимать меры против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

2.4.6. Извещать Арендодателя о смене своих банковских реквизитов, адреса места проживания,





аспартных данных, а также изменений целей использования арендуемого объекта в течение 10-ти рабочих дней с момента таких изменений.

2.4.7. В случае намерения досрочно расторгнуть договор аренды, письменно известить об этом Арендодателя в срок не менее, чем за один месяц до момента расторжения.

2.4.8. В случае досрочного расторжения договора аренды или в связи с окончанием срока действия аренды, сдать помещение в состоянии не хуже состояния на момент заключения договора Арендодателю по акту в течении 5-ти календарных дней с момента окончания действия договора либо с момента досрочного освобождения помещения.

2.4.9. В случае порчи или ухудшения Имушества по вине Арендатора он возмещает Арендодателю причиненные убытки.

3. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

3.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Имушества являются его собственностью.

3.2. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с письменного согласия Арендодателя улучшения Имушества, неотделимые без вреда для Имушества, Арендатор имеет право зачесть произведенные затраты (расходы на ремонт Имушества) в счет очередного платежа по договору по оплате арендной платы либо после прекращения настоящего договора Арендатор имеет право на возмещение Арендодателем стоимости этих улучшений с учетом нормального износа.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И ФОРМА РАСЧЕТА

4.1. Арендная плата по настоящему договору составляет 1 162 593 (Один миллион сто шестьдесят две тысячи пятьсот девяносто три) рубля, в том числе налог на доходы физических лиц и(или) индивидуальных предпринимателей, в месяц и включает в себя расходы Арендодателя на оплату за водоснабжение (горячее и холодное), отопление, канализацию и вывоз мусора, НДС/ФЛ в соответствующий бюджет оплачивается Арендодателем самостоятельно. Дополнительно к арендной плате Арендатор оплачивает расходы на электроэнергию. Потребление электроэнергии определяется на основании показаний измерительных приборов учета потребленной электроэнергии (счетчиков), в соответствии с действующим договором на электроснабжение здания.

4.2. Арендатор ежемесячно не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца, уплачивает Арендодателю арендную плату в безналичном порядке. По соглашению сторон обязанность по оплате арендной платы может быть исполнена другими способами и в других формах, не противоречащих действующему законодательству.

4.3. Арендная плата, предусмотренная п. 4.1. настоящего договора, начисляется и выплачивается с момента передачи Имушества в фактическое пользование Арендатора и до возврата Имушества Арендодателю, которые оформляются актами приема-передачи.

4.4. Указанная п. 4.1. арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке, с учетом величины инфляции, утвержденной постановлением Госкомстата РФ, в % (процентах) к соответствующему месяцу прошедшего года аренды, но не ранее, чем через 11 (одиннадцать) месяцев со дня подписания акта приема-передачи помещения, и не чаще, чем 1 (один) раз в год. Об изменении арендной платы Арендодатель должен известить Арендатора за 1 (один) месяц до вступления вышеупомянутых изменений в силу.

4.5. Не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора Арендатор перечисляет Арендодателю сумму в размере 2325186 (Два миллиона триста двадцать пять тысяч сто восемьдесят шесть) рублей, которые зачитываются Арендодателем в счет оплаты первого и последнего месяцев аренды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае просрочки внесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные в пункте 4.2. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

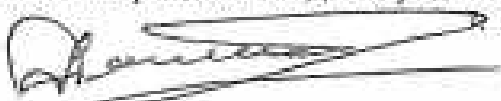
5.2. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

5.3. Ответственность сторон по настоящему договору определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее - Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии с п.2, ст. 425 ГК РФ Стороны распространяют действие Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания. Срок действия Договора до 28 октября 2024 года включительно.



ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ



7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору производится по взаимному соглашению сторон и оформляется в письменном виде.

7.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством. Споры, вытекающие из настоящего договора и не урегулированные сторонами в претензионном порядке, рассматриваются Арбитражным судом Самарской области.

7.3. Переход права собственности на Имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

7.4. Передача Арендатором Имущества или его части в субаренду или в безвозмездное пользование третьим лицам на условиях по усмотрению Арендатора разрешается с письменного согласия Арендодателя.

7.5. Любые изменения и дополнения настоящего договора действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.6. Настоящий договор и Приложение №1 к нему, являющееся его неотъемлемой частью, составлены в 3-х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны, а один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

7.7. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

а) по взаимному соглашению сторон;

б) по требованию Арендодателя или Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

в) при одностороннем немотивированном отказе Арендатора от договора с предварительным уведомлением об этом Арендодателя не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения договора.

г) при одностороннем немотивированном отказе Арендодателя от договора с предварительным уведомлением об этом Арендатора не позднее, чем за 12 (двенадцать) месяцев до даты расторжения договора.

д) при отрицательном решении государственного органа, осуществляющего лицензирование, о выдаче Арендатору лицензии, позволяющей вести в Помещениях, указанных в п. 1.2 и 1.5 настоящего договора, медицинскую и образовательную деятельности, а также при отрицательном решении органов, осуществляющих санитарно-эпидемиологический контроль (Роспотребнадзор) и противопожарный контроль (Госпожнадзор) о выдаче Арендатору заключений, позволяющих вести в Помещениях медицинскую и образовательную деятельность.

При этом если отказ в лицензировании произошел по вине Арендодателя, обеспечительный взнос, указанный в пункте 4.5 настоящего договора, подлежит возврату Арендатору в размере 1/20 от всей суммы обеспечительного платежа. Если отказ в лицензировании произошел по вине Арендатора, то обеспечительный взнос возврату не подлежит.

8. РЕКВИЗИТЫ, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

ИП ПЕНЬКОВ АНДРЕЙ БОРИСОВИЧ

Зарегистрирован:

г. Санкт-Петербург, гор. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 17, кв. 3 ИНН: 781906819577 ОГРНИП: 314784730400682 Паспорт: 40 09 957867

Выдан: ТП №62 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга

Дата выдачи: 17.02.2010 года

ОКПО: 0194325857

СЖАТО: 40290501000

ОКТМО: 40395000000

р/с 40817810303001129240

в филиале «Северная столица»

ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810100000000723 БИК 044030723


А.Б. Пеньков

Арендатор

**Частное учреждение образовательная
организация высшего образования
«Университет «Ревнит»**

Место нахождения: Россия, 198099,

г. Санкт-Петербург, ул. Капшана, дом 8, корпус 2,
литера А

ОГРН 1156313026539

ИНН 6315004151, КПП 780501001

р/с 40703810251100001143

Банк получателя: ПАО АКБ «Авангард» г. Москва
БИК 044525201

к/с 3010181000000000201



Н.А. Лысов

**Акт приема-передачи
к договору аренды нежилых помещений № 2/ЛУ от 27.03.2018**

г. Санкт-Петербург

« 27 » марта 2018 г.

Индивидуальный предприниматель Пеньков Андрей Борисович, ИНН 781906819577, ОГРНИП 314784730400682, 24.12.1964 г. рождения, проживающий по адресу: Санкт-Петербург, гор. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., дом 17, кв. 3, паспорт № 40 09 957867, выдан ТП №62 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга 17.02.2010 г., именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и частное учреждение образовательная организация высшего образования «Университет «Ревиз», в лице Ректора Лысова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилое здание: 4 - этажный (подземных этажей -1), общей площадью 1 202, 1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улица Калинина, д.8, кор.2, лит. А, кадастровый номер: 78:15:0008014:1251
2. Состояние передаваемого Имущества – хорошее, Помещения пригодны для организации образовательной деятельности, явных недостатков не имеют.
3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

4. РЕКВИЗИТЫ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ СТОРОН

Имущество передат:

Арендодатель

ИП ПЕНЬКОВ АНДРЕЙ БОРИСОВИЧ

Зарегистрирован:
г. Санкт-Петербург, гор. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 17, кв. 3 ИНН: 781906819577 ОГРНИП: 314784730400682 Паспорт: 40 09 957867
Выдан: ТП №62 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл., в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга
Дата выдачи: 17.02.2010 года
ОКПО: 0194325857
ОКВТО: 40290501000
ОКТМО: 40395000000
р/с 40817810303001129240
в филиале «Северная столица»
ЗАО «Райффайензбанк» г. Санкт-Петербург
к/с 30101810100000000723 БИК 044030723

А.Б. Пеньков

Имущество принял:

Арендатор

**Частное учреждение образовательная
организация высшего образования
«Университет «Ревиз»**

Место нахождения: Россия, 198099, г. Санкт-Петербург, ул. Калинина, дом 8, корпус 2, литера А
ОГРН 1156313026539
ИНН 6315004151, КПП 780501001
р/с 4070381025100001143
Банк получателя: ПАО АКБ «Авангард» г. Москва
БИК 044525201
к/с 30101810000000000201

Н.А. Лысов





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

дата регистрации

07.09.2018

номер регистрации: 78:15:0008014:1251-78/041/2018-9

Государственный регистратор прав:



В НАСТОЯЩЕМ
ДОКУМЕНТЕ
5 ЛИСТОВ

Российская Федерация

Город Самара, Самарская область

Двадцать шестого сентября две тысячи восемнадцатого года

Я, Гальцова Олеся Анатольевна, нотариус города Самары Самарской области, свидетельствую верность копии с представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре: № 63/141-н/63-2018-7-134.

Взнос по тарифу: 60 руб. 00 коп.

Указанные расходы услуг правового и технического характера: 420 руб. 00 коп.



 О.А. Гальцова