

ДОГОВОР № 30000АИ25001
аренды федерального недвижимого имущества

г. Архангельск

"24" октября 2025г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича» (СПбГУТ), ОГРН 1027809197635, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора Архангельского колледжа телекоммуникаций им. Б.Л. Розинга (филиала) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича» (АКТ (ф) СПбГУТ) заместителя директора по развитию Боярко Антона Вячеславовича, действующего на основании Положения об АКТ (ф) СПбГУТ и Доверенности от 26.05.2025г. № 51, с одной стороны,

и Индивидуальный предприниматель Суханов Андрей Сергеевич (ИП Суханов А.С.), дата рождения: 18 октября 1982 года, место рождения: город Архангельск, гражданство: гражданин РФ, пол: мужской, паспорт серия 11 25 номер 591389, выдан 15.07.2025г. УМВД России по Архангельской области, адрес регистрации: 163009, Архангельская область, город Архангельск, улица Некрасова, дом 2, квартира 86, ОГРНИП 319290100001072, дата внесения записи 16 января 2019 года, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Суханова Андрея Сергеевича, действующего на основании Свидетельства от 05.06.2001г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) федеральное недвижимое имущество (далее - Объект) – часть нежилого помещения первого этажа (комнаты № 3; 4; 5; 6; 7) площадью 150,0 кв. м, расположенное в нежилом здании с кадастровым номером 29:22:070301:37 по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Архангельск, город Архангельск, улица Папанина, дом 24 (далее – Нежилое здание).

Границы Объекта определены на плане в Приложении № 1 к Договору.

Общая площадь передаваемого во временное владение и пользование (в аренду) Объекта – 150,0 кв.м.

Объект передается Арендатору с целью использования для организации питания студентов и сотрудников АКТ (ф) СПбГУТ (далее – Целевое назначение (Разрешенное использование)).

В соответствии с п. 2. ч. 3.2 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ договор аренды заключен без проведения аукциона. Объект передается Арендатору во временное владение и пользование (в аренду) с согласия Минцифры России (письмо «О согласовании совершения сделки с недвижимым имуществом» от 01.10.2025 № П18-94829) и территориального управления Росимущества (письмо от 08.10.2025 № 29/7485).

1.2. Объект передается Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в двух

экземплярах на бумажном носителе, и один экземпляр в форме электронного образа документа (в целях осуществления государственной регистрации Договора предоставляется в формате «PDF/A», подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями сторон в формате «sig»). Акт приема-передачи подписывается Сторонами в течение 3-х (Трех) дней с даты подписания настоящего Договора.

1.3. Сведения об Объекте, передаваемом в аренду, предусмотренные Договором и приложениями к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.4. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.5. Объект принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления: рег. № 29-29-01/047/2007-142, дата регистрации – 12.11.2007г.

Объект принадлежит на праве собственности Российской Федерации.

Передача во временное владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

2. Срок Договора

2.1. Договор вступает в силу с момента его заключения, а для третьих лиц - с момента его государственной регистрации и действует до истечения Срока аренды.

2.2. Срок аренды исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и истекает «23» октября 2030г.

3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 1.2. Договора.

3.1.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи заключить с Арендатором договоры на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов (далее - Договоры на возмещение расходов) на срок, установленный пунктом 2.2 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.2 Договора.

3.1.3. Создавать Арендатору необходимые условия для использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

3.1.4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Объекту, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного Объекту ущерба.

3.1.5. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

3.1.6. В пятидневный срок после получения от Арендатора надлежащим образом оформленного страхового полиса (Договора страхования имущества), выданного страховой организацией, представить в Территориальное управление Росимущества (далее - Территориальное управление) путем внесения его в реестр федерального имущества.

3.1.7. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без заключения соответствующего соглашения и/или оформления Акта возврата Объекта по форме, приведенной в Приложении № 3 Договору (далее – Акт возврата Объекта), в соответствии с пунктами 3.1.8, 3.3.16 Договора, и в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора. В случае освобождения Арендатором Объекта без оформления Акта возврата Объекта, составить Акт осмотра Объекта в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения информации об освобождении Объекта Арендатором.

3.1.8. В день окончания срока аренды, установленного пунктом 2.2 Договора либо уведомлением Арендодателя о досрочном расторжении договора в соответствии с разделом 7 Договора, принять от Арендатора Объект по Акту возврата Объекта, отразив в нем сведения о состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.2. Арендодатель вправе:

3.2.1. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом и иных платежей в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта в состоянии не хуже того, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

3.2.3. Входить на территорию Объекта для проверки исполнения Арендатором условий Договора, требований противопожарной безопасности, а также контроля технического и санитарно-гигиенического состояния Объекта. Арендодатель имеет право входить в помещения Объекта в случае чрезвычайных обстоятельств (включая среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение уголовно и административно наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. В случае невозможности присутствия представителя Арендатора при вскрытии замков, Арендодатель имеет право вскрыть замки без представителя Арендатора с обязательным составлением Акта вскрытия. При этом Арендодатель обязуется в максимально короткие сроки сообщить представителю Арендатора о таком вскрытии. Осуществление Арендодателем этого права не будет считаться вторжением в хозяйственную деятельность Арендатора и созданием препятствия пользованию Объектом.

3.2.4. Требовать возмещения документально подтвержденных убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором, а также вследствие иных действий (бездействий) Арендатора, совершенных в связи с использованием Объекта и повлекших за собой причинение ущерба имущественным и неимущественным интересам Арендодателя.

3.2.5. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств по Договору, зачесть гарантийную денежную сумму (обеспечительный платеж) в счет исполнения соответствующих обязательств.

3.2.6. Изменять ставку арендной платы, установленную пунктом 5.1 Договора, в порядке, предусмотренном пунктами 5.3, 5.4, 5.5 Договора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять Объект по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 1.2 Договора.

3.3.2. Произвести государственную регистрацию Договора, а также Дополнительных соглашений к нему в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в срок не позднее 3 (Трех) месяцев со дня подписания Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в том числе расходы на выполнение кадастровых работ, подготовку технических планов на электронном носителе в связи с образованием (или изменением) частей зданий по установленной форме для государственной регистрации договоров аренды, несет Арендатор. В дальнейшем расходы по государственной регистрации изменений к Договору несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения.

3.3.3. В месячный срок с даты подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.2 Договора, заключить договор страхования Объекта на срок, предусмотренный пунктом 2.2 Договора.

Арендатор обязуется произвести страхование имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора (страхование гражданской ответственности), а также страхование имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения объекта недвижимости, в пользу Арендодателя на весь срок действия договора (страхование имущества) и представить Арендодателю надлежащим образом оформленные страховые полисы (Договор страхования имущества, Договор страхования гражданской ответственности) или иные документы (сертификаты), подготовленные страховщиком в соответствии с Правилами страхования страховщика, подтверждающие страхование Объекта (страхование имущества и гражданской ответственности). Арендатор также обязан в месячный срок предоставлять Арендодателю информацию о вносимых в договор страхования имущества, договор страхования гражданской ответственности изменениях и (или) их расторжении путем направления уведомления заказным письмом на адрес, указанный в разделе 11 Договора.

3.3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи заключить с Арендатором Договоры на возмещение расходов на срок, установленный пунктом 2.2 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 1.2 Договора.

3.3.5. Использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.3.6. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором, дополнительными соглашениями к нему или уведомлением Арендодателя, в том числе вносить обеспечительный платеж в размере, установленном п. 5.8. настоящего Договора.

3.3.7. Возмещать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в соответствии с условиями Договора на возмещение расходов.

3.3.8. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Объекту, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Объекту ущерба.

3.3.9. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений. Обеспечить Объект средствами пожаротушения, соответствующими требованиям противопожарной безопасности.

3.3.10. Обеспечивать сохранность Объекта и его инженерных коммуникаций и оборудования, в том числе подъемников, расположенных в здании, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.11. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменений в технический паспорт Объекта, а также неотделимые улучшения Объекта и его помещений без предварительного письменного согласования Арендодателя и Территориального управления Росимущества.

3.3.12. По письменному согласованию с Арендодателем своевременно по мере возникновения необходимости за свой счет производить текущий и косметический ремонт Объекта.

3.3.13. Не сдавать Объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственные кооперативы.

3.3.14. Соблюдать установленные Арендодателем правила пропускного и внутриобъектного режимов. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Объекта представителей Арендодателя и Территориального управления Росимущества для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.15. В течение дня, следующего за днем окончания срока аренды, установленного Договором, сдать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю.

3.3.16. В случае необходимости досрочного расторжения Договора, не менее чем за 60 (Шестьдесят) дней уведомить об этом Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.1.9 Договора.

3.3.17. В случае досрочного расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект по Акту возврата Объекта в состоянии не хуже того, в котором его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

3.3.18. Выполнять требования санитарного законодательства, а также постановления и предписания должностных лиц, осуществляющих федеральный государственный санитарно-эпидемиологический контроль. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность здания, экологическую и санитарную обстановку вне здания, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных Договором.

3.3.19. Выполнять требования, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами, охранным обязательством, в том случае, если здание является объектом культурного наследия.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объекта во временное владение и пользование (в аренду) в техническом состоянии пригодном для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, в течение срока аренды, установленного Договором.

3.4.2. Использовать Объект в соответствии с Разрешенным использованием (пункт 1.1 Договора), в течение срока аренды, установленного Договором (пункт 2.2 Договора).

4. Порядок возврата Объекта Арендодателю

4.1. До дня подписания Сторонами Акта возврата Объекта в соответствии с пунктами 3.1.8, 3.3.16 Договора, Арендатор обязан освободить помещения Объекта и подготовить Объект к передаче Арендодателю не позднее дня окончания срока аренды.

4.2. Передача Объекта от Арендатора к Арендодателю осуществляется по Акту возврата Объекта в день окончания срока аренды, установленного пунктом 2.2 Договора либо уведомлением Арендодателя о досрочном расторжении договора. Объект передается с неотделимыми улучшениями, в состоянии, зафиксированном Сторонами на момент подписания Акта возврата Объекта. Не позднее этого срока Арендатор обязан вывезти принадлежащее ему, на праве собственности или иных правах, имущество.

4.3. Возврат Объекта осуществляется Арендатором с учетом соблюдения требований статьи 622 ГК РФ.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер арендной платы за право временного владения и пользования Объектом устанавливается в рублях и на момент заключения Договора составляет 36 900 (Тридцать шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек за Объект аренды в месяц без учета НДС и, кроме того, НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендная плата, установленная пунктом 5.1. Договора или уведомлением Арендодателя, и, кроме того, НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в полном объеме в установленном законом порядке перечисляются Арендатором на расчетный счет Арендодателя и в доходах федерального бюджета не учитывается.

5.2. Обязательство по оплате арендной платы, установленной пунктом 5.1 Договора или Уведомлением Арендодателя, возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта, в соответствии с пунктом 1.2 Договора, и прекращается с момента возврата Арендатором Объекта, оформленного соответствующим Актом возврата Объекта, в соответствии с пунктами 3.1.8 и 3.3.16 Договора.

5.3. Изменение ставки арендной платы за пользование Объектом по Договору невозможно в сторону понижения в течение всего срока аренды.

5.4. Ставка арендной платы, установленная пунктом 5.1 Договора, может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год одним из способов:

5.4.1. На основании отчета об оценке рыночной арендной платы за право пользования объектом и положительного экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков на данный отчет.

5.4.2. На размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе Российской Федерации о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

5.5. Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в Уведомлении о внесении соответствующих изменений в Договор. Уведомление составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора. Уведомление должно быть направлено Арендатору не менее чем за 10 (Десять) дней до даты начала действия новой ставки арендной платы. При этом надлежащим направлением письменного Уведомления будет считаться направление Уведомления почтовым отправлением по адресу Арендатора, указанному в Договоре, либо вручение такого Уведомления под подпись уполномоченному представителю Арендатора.

5.6. Расходы Арендатора на возмещение коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договором на возмещение расходов, не включаются в установленную Договором арендную плату. Обязательства по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, предусмотренные Договором на возмещение расходов, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Объекта в соответствии с пунктом 1.2 Договора.

5.7. Арендная плата за первый месяц действия Договора вносится Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта. Далее Арендатор уплачивает арендную плату, ежемесячно, не позднее 10-го (Десятого) числа текущего месяца.

Обязательства Сторон по оплате соответствующих денежных сумм, определенных условиями Договора или вытекающих из отношений Сторон по Договору, считаются исполненными Арендатором в момент зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Арендодателя.

5.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора Арендатор оплачивает Арендодателю гарантийную денежную сумму (далее – Обеспечительный платеж) - денежные средства в размере арендной платы за один месяц аренды. Оплата производится на основании выставленного Арендодателем счета. В случае увеличения ставки арендной платы Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней восполнить размер Обеспечительного платежа до размера арендной платы за один месяц. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Обеспечительный платеж используется на покрытие долгов и компенсаций любого ущерба, нанесенного арендованному имуществу. В случае добросовестного исполнения обязательств Арендатором по арендной плате и иных обязательств по Договору Обеспечительный платеж возвращается Арендатору в течение 25 (Двадцати пяти) рабочих дней с момента подписания Акта возврата Объекта.

5.9. Расторжение Договора не освобождает Стороны от обязанности погасить имеющиеся задолженности.

6. Ответственность Арендодателя и Арендатора

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендных и иных платежей, установленных разделом 5 Договора, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере -0,7 (Ноль целых семь десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.12 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или Уведомлением Арендодателя за каждый случай нарушения.

6.2.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.3.14 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя штраф в размере четырехкратной ежемесячной арендной платы, установленной Договором или Уведомлением Арендодателя, за каждый случай нарушения.

6.2.4. В случае досрочного освобождения Арендатором Объекта, указанного в пункте 1.1 к Договору, до прекращения в установленном порядке действия Договора, Арендатор не освобождается от обязанности по перечислению на расчетный счет Арендодателя арендной платы, установленной Договором или Уведомлением Арендодателя.

6.2.5. В случае нарушения срока возврата Объекта, предусмотренного пунктом 3.3.16 Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя стоимость арендной платы, установленной Договором или Уведомлением Арендодателя, в двукратном размере за каждый день нарушения срока возврата.

6.3. Установленные Договором пени и штрафы подлежат оплате в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Арендодателем счета на их оплату или направления претензии.

6.4. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента, когда Объект стал непригодным для использования, подтвержденного соответствующими документами, до дня окончания срока аренды, установленного Договором.

6.5. За нанесение ущерба Объекту, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.6. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за нарушение обязательств, принятых на себя в соответствии с пунктом 3.1.3 Договора, в случаях аварийных ситуаций, проведения энерго-, тепло- и/или водоснабжающими организациями

технологических или профилактических работ, и иных действий/бездействий энерго-, тепло и/или водоснабжающих организаций или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло- и/или водоснабжения. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по Договору.

6.7. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 3.3.10 и 3.3.11. Договора, Арендатор в безусловном порядке возмещает Арендодателю причиненный таким неисполнением ущерб, а также предъявляемые третьими лицами Арендодателю к оплате и/или оплаченные Арендодателем третьим лицам штрафы, пени и т.п. в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления письменного требования о таком возмещении со стороны Арендодателя.

6.8. Арендатор несет всю ответственность перед Арендодателем и иными третьими лицами, в том числе перед государственными органами, предусмотренную действующим законодательством РФ, при возникновении любых неблагоприятных обстоятельств в связи с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением обязательств, принятых на себя в соответствии с условиями Договора, и повлекших за собой причинение вреда имуществу Арендодателя, а также жизни, здоровью и имуществу иных третьих лиц.

В случае причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц и/или предъявления третьими лицами претензий к Арендодателю в отношении такого вреда, Арендатор возмещает Арендодателю все понесенные в связи с этим убытки в срок, установленный в претензии Арендодателя.

6.9. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем и иными третьими лицами, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, при возникновении любых неблагоприятных обстоятельств в связи с проведением работ в отношении инженерных систем и коммуникаций, а также за надлежащее качество материалов, используемых при выполнении таких работ, соответствие таких материалов нормам и требованиям, предъявляемым к ним действующими нормативными актами и законодательством Российской Федерации.

В случае предъявления третьими лицами претензий к Арендодателю в отношении возникновения таких неблагоприятных обстоятельств, Арендатор возмещает Арендодателю понесенный в связи с этим реальный документально подтвержденный ущерб в срок, установленный в претензии Арендодателя.

6.10. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

7.1. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке путем уведомления Арендатора о расторжении Договора с одновременным взысканием штрафа в размере месячной арендной платы, предусмотренной пунктом 5.1 Договора с учетом последующих изменений и дополнений к Договору по следующим основаниям:

7.1.1. В случае если Арендатор задерживает внесение арендных и иных платежей более, чем на 30 (Тридцать) календарных дней;

7.1.2. В случае если Арендатор нарушает срок принятия Объекта по Акту приема-передачи, установленный пунктом 1.2 Договора более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

7.1.3. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 3.3.2 - 3.3.11, 3.3.14 Договора;

7.1.4. В случае если в результате действия или бездействия Арендатора существенно ухудшается состояние Объекта и/или общих площадей и/или Здания, а также инженерного оборудования;

7.1.5. При необеспечении Арендатором беспрепятственного доступа на Объект, предусмотренного пунктом 3.3.15 Договора, для осмотра и проверки соблюдения условий Договора;

7.1.6. В случае если Арендатор задерживает выплату штрафных санкций, предъявленных Арендодателем в соответствии с пунктом 6.2 Договора, более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;

7.1.7. При наличии нарушения требований пожарной безопасности, экологических и санитарно-эпидемиологических норм, нормативных правовых актов, регулирующих порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в помещениях Объекта и правил содержания таких помещений, требований к использованию объектов культурного наследия, иных требований к безопасной эксплуатации федерального имущества, зафиксированного соответствующим уполномоченным органом;

7.1.8. В случае осуществления без письменного разрешения Арендодателя перепланировок или переоборудований Объекта капитального характера.

7.1.9. Если собственником Объекта, указанного в 1.5. Договора, в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за 3 (Три) месяца.

7.2. В случаях расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.1 Договора, путем направления письменного Уведомления, днем расторжения будет считаться 10 (Десятый) календарный день с момента передачи такого Уведомления. При этом надлежащим направлением письменного Уведомления будет считаться направление Уведомления почтовым отправлением по реквизитам, указанным в Договоре, либо вручение такого Уведомления представителю Арендатора.

7.3. Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке по истечении срока, указанного в Уведомлении Арендодателя в адрес Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке здания на капитальный ремонт.

7.4. В случае если в Уведомлении, направленном Арендатору не установлен срок расторжения Договора и освобождения Объекта, настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке по истечении 1 (Одного) месяца с момента направления такого Уведомления в адрес Арендатора.

7.5. Досрочное расторжение Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.1 Договора, не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств по Договору.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным пунктом 7.1. Договора, составляется Арендодателем в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа) и является неотъемлемой

частью Договора. Договор считается расторгнутым по истечении срока, установленного в соответствующем уведомлении.

7.7. В случае необходимости досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, Арендатор обязуется не менее чем за 60 (Шестьдесят) дней уведомить об этом Арендодателя. При надлежащем исполнении договора Арендатором, его запрос подлежит удовлетворению путем заключения соглашения о расторжении договора.

7.8. Изменение условий Договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий Договора и его досрочному расторжению рассматриваются Сторонами в 30 (Тридцати) дневный срок и оформляются дополнительным соглашением и соглашением о расторжении.

7.9. Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. Переустройство и улучшения Объекта

8.1. Арендатор при наличии согласования Арендодателя вправе за свой счет произвести переустройство Объекта, если при этом не ухудшается первоначальное состояние Объекта. Для получения согласования Арендатор в срок не позднее 1 (одного) месяца до начала планируемого переустройства обязан направить Арендодателю письменный запрос.

8.2. В случае если при проведении Арендатором работ по переустройству Объекта возникает необходимость проведения ремонта инженерных систем и коммуникаций Нежилого здания, Арендатор обязан оплатить необходимый ремонт инженерных систем и коммуникаций Нежилого здания в рамках работ по переустройству Объекта. Переустройство инженерных систем и коммуникаций Объекта производится силами Арендодателя.

8.3. В случае получения Арендатором согласия Арендодателя на производство работ по переустройству Объекта, Арендатор обязуется своими силами или силами третьих лиц и за свой счет согласовать проект переустройства Объекта с государственными органами, которые в соответствии с законодательством РФ обязаны участвовать в таком согласовании, а также оформить необходимую техническую документацию, согласовать и зарегистрировать в установленном порядке результаты проведения работ по переустройству Нежилого здания.

8.4. Все неотделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором, независимо от того произведены они с согласия или без согласия Арендодателя, являются собственностью Арендодателя с момента истечения срока действия Договора или с даты досрочного расторжения Договора, за исключением случаев, когда Арендодатель воспользовался правом требования приведения Объекта в первоначальный вид.

8.5. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит, если стороны не договорились об ином путем подписания уполномоченными лицами Сторон соглашения к договору.

8.6. Все произведенные в течение срока действия Договора отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

9. Конфиденциальность. Инсайдерская информация.

9.1. Под конфиденциальной понимается любая информация технического, коммерческого, финансового характера прямо или косвенно относящаяся к

взаимоотношениям Арендатора и Арендодателя, не опубликованная в открытой печати или иным образом не переданная для свободного доступа, и ставшая известной сторонам в ходе выполнения Договора или предварительных переговоров о его заключении.

9.2. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальную информацию и не использовать ее любым другим образом, кроме как для выполнения задач по Договору.

9.3. Предпринятые каждой стороной меры по предотвращению разглашения конфиденциальной информации должны быть не меньшими, чем меры, предпринимаемые другой стороной по предотвращению разглашения собственной информации, считаемой ею конфиденциальной.

9.4. Арендатор не вправе разглашать или иным образом использовать информацию об Арендодателе и аффилированных лицах Арендодателя, их деятельности, ценных бумагах Арендодателя и аффилированных лиц Арендодателя, которая не является общедоступной («инсайдерская информация»), и которая стала известной ему в результате реализации прав и исполнения обязательств по Договору.

9.5. Арендатор не вправе передавать кому-либо инсайдерскую информацию, за исключением случаев передачи инсайдерской информации третьим лицам в процессе реализации прав и выполнения Арендатором обязанностей по Договору при условии наличия письменного согласия Арендатора на такую передачу.

9.6. Разглашение и передача инсайдерской информации третьим лицам в процессе исполнения настоящего Договора должны осуществляться Арендатором исключительно в случаях, предусмотренных Договором, и в пределах, необходимых для реализации прав и выполнения обязанностей, предусмотренных Договором, и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и внутренними документами Арендодателя.

9.7. Арендатор не вправе использовать инсайдерскую информацию в целях, не отвечающих целям реализации прав и исполнения обязанностей по Договору, в том числе использовать инсайдерскую информацию в своих интересах, и в интересах третьих лиц, включая (но не ограничиваясь): осуществление торговли на основании инсайдерской информации; рекомендации третьим лицам о покупке, продаже, сохранении ценных бумаг Арендодателя на основании инсайдерской информации; передачу инсайдерской информации третьим лицам за вознаграждение или без вознаграждения; публикацию или распространение инсайдерской информации иным образом.

9.8. Сторона, не исполнившая свои обязательства, предусмотренные пунктами 9.1 -9.7 Договора, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные разглашением или неправомерным использованием Конфиденциальной Информации. Убытки возмещаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга информации.

10. Прочие условия

10.1. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должными и надлежащим.

10.2. Стороны пришли к соглашению о том, что надлежащим уведомлением по Договору считается уведомление, направленное в адрес другой стороны одним из следующих способов: направление корреспонденции по указанным в Договоре реквизитам

почтовым отправлением и/или вручение корреспонденции под подпись уполномоченному представителю другой стороны.

10.3. За исключением оговоренного в Договоре, изменения или дополнения к Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью обеих Сторон. Вносимые Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок.

10.4. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или хозяйственного ведения/оперативного управления на Объект к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

10.5. Арендатор заключает договоры страхования имущества и страхования гражданской ответственности во исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.3 Договора на следующих условиях:

10.6. Страхование имущества осуществляется на случай его утраты (гибели), недостачи или повреждения. Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора (страхователя) и Арендодателя (выгодоприобретателя), связанные с утратой (гибелью), недостачей или повреждением имущества, находящегося во владении и/или пользовании Арендатора.

10.6.1. Договор страхования имущества заключается в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6.2. В перечень событий, на случай наступления которых, заключается договор страхования имущества, в частности, должны быть включены следующие риски: пожар; взрыв; повреждение водой; стихийные бедствия; противоправные действия третьих лиц.

10.6.3. Страховая сумма в отношении страхования имущества определяется в размере его рыночной стоимости.

10.6.4. Договор страхования составляется в 3 (трех) экземплярах - для страховщика, Арендатора и Арендодателя.

10.6.5. Арендатор обязан представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

10.7. Стороны обязуются соблюдать требования антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства, в связи со своими правами или обязательствами согласно Договора, в том числе (не ограничиваясь) не совершать предложение, санкционирование, обещание и осуществление незаконных платежей, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческие организации, органы власти и самоуправления, государственных служащих, частных компаний и их представителей.

В случае нарушения одной из Сторон обязательств, указанных в этом пункте настоящего раздела, другая Сторона имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Стороны не возмещают друг другу убытки в случае расторжения Договора в соответствии с данным пунктом.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах на бумажном носителе, на русском языке, и один экземпляр в форме электронного образа документа (в целях осуществления государственной регистрации Договор предоставляется в формате «PDF/A», подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями

сторон в формате «sig»). Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и действительность.

10.9. Споры или разногласия, возникшие вследствие исполнения настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров. Неурегулированные споры и разногласия, возникшие между Сторонами, для разрешения передаются в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с обязательным соблюдением претензионного досудебного урегулирования споров. Срок рассмотрения Сторонами претензий – 30 (Тридцать) календарных дней с момента направления претензии.

10.10. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

10.10.1. Приложение № 1 – План размещения арендуемого Объекта – на 1 л.;

10.10.2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи – на 1 л.;

10.10.3. Приложение № 3 – Форма Акта возврата Объекта – на 1 л.

11. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель

СПбГУТ

Юридический адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д.61, литера А

АКТ (ф) СПбГУТ

Почтовый адрес: 163062, г. Архангельск, ул.

Папанина, д. 24

ИНН 780 800 47 60 КПП 290 102 001

УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (АКТ (ф) СПбГУТ л./сч.

20246У57190)

Р./сч. 032146430000000012400

ОТДЕЛЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ//

УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск

БИК 011117401

Кор./сч. 40102810045370000016

КБК 000000000000000000120

Арендатор

ИП Суханов А. С.

Юридический адрес: 163009, г.

Архангельск, ул. Некрасова, д. 2, кв. 86

Почтовый адрес: 163009, г.

Архангельск, ул. Некрасова, д. 2, кв. 86

ИНН 290106795423

ОГРНИП319290100001072

Р./сч. 40802810628490001829

ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)

Кор./сч. 30101810145250000411

БИК 044525411

тел.+7 (902)191-14-31(бухгалтерия)

тел. +7 (902) 191-14-42 (склад)

e-mail: gryadka29@yandex.ru

Арендодатель:

И.о. директора АКТ (ф) СПбГУТ,
заместитель директора по развитию

М.П.

/А.В. Боярко

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

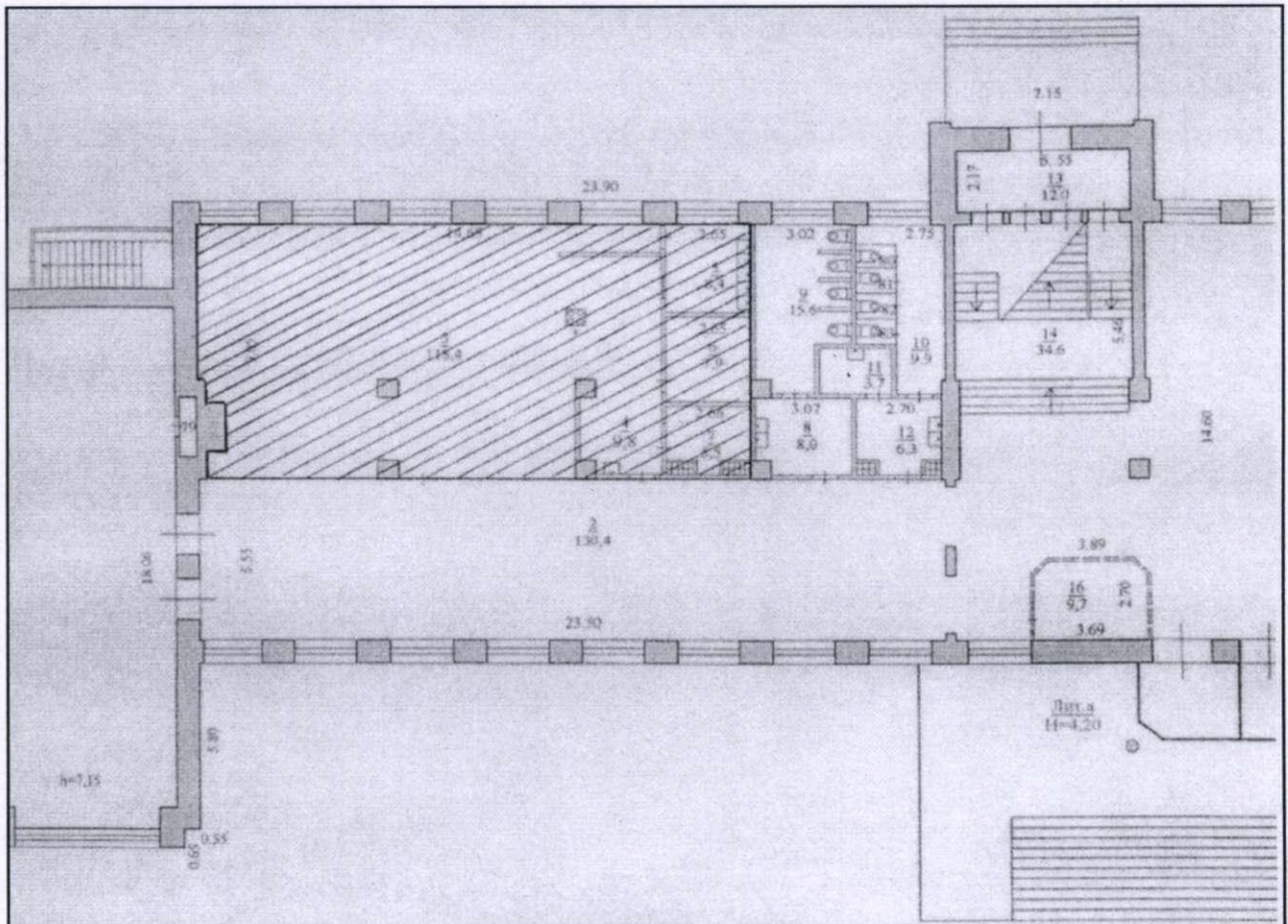
М.П.

/А.С. Суханов



План размещения арендуемого объекта.

Площадь, передаваемая в аренду – часть нежилого помещения первого этажа (комнаты № 3; 4; 5; 6; 7) площадью 150,0 кв. м – отмечена цветом.



Арендодатель:

И.о. директора АКТ (ф) СПбГУТ,
заместитель директора по развитию



/А.В. Боярко

М.П.

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель



/А.С. Суханов

М.П.

АКТ

приема-передачи

г. Архангельск

«24» Октября 2025г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича» (СПбГУТ), ОГРН 1027809197635, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности директора Архангельского колледжа телекоммуникаций им. Б.Л. Розинга (филиала) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича» (АКТ (ф) СПбГУТ) заместителя директора по развитию Боярко Антона Вячеславовича, действующего на основании Положения об АКТ (ф) СПбГУТ и Доверенности от 26.05.2025г. № 51, с одной стороны,

и Индивидуальный предприниматель Суханов Андрей Сергеевич (ИП Суханов А.С.), дата рождения: 18 октября 1982 года, место рождения: город Архангельск, гражданство: гражданин РФ, пол: мужской, паспорт серия 11 25 номер 591389, выдан 15.07.2025г. УМВД России по Архангельской области, адрес регистрации: 163009, Архангельская область, город Архангельск, улица Некрасова, дом 2, квартира 86, ОГРНИП 319290100001072, дата внесения записи 16 января 2019 года, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Суханова Андрея Сергеевича, действующего на основании Свидетельства от 05.06.2001г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,

во исполнение п. 1.2. Договора аренды федерального недвижимого имущества от «24» октября 2025г. № 30000АИ25001 (далее - Договор) составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. от «24» октября 2025г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) федеральное недвижимое имущество (далее – Объект):

– часть нежилого помещения первого этажа (комнаты № 3; 4; 5; 6; 7) площадью 150,0 кв. м, расположенное в нежилом здании с кадастровым номером 29:22:070301:37 по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Архангельск, город Архангельск, улица Папанина, дом 24.

Общая площадь передаваемого в аренду Объекта составляет – 150,0 кв. м.

2. Объект осмотрен Арендатором. Общее состояние Объекта удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных п. 1.1 Договора.

3. Объект обеспечен теплоснабжением / электроснабжением / водоснабжением.

4. Балансовая стоимость Объекта составляет 1 475 982 (Один миллион четыреста семьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 00 копеек.

Арендодатель:

И.о. директора АКТ (ф) СПбГУТ,
заместитель директора по развитию

609 /А.В. Боярко

М.П.

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

У- /А.С. Суханов

М.П. СУХАНОВ
АНДРЕЙ
СЕРГЕЕВИЧ

Форма

Акт возврата недвижимого имущества
к договору от _____ № _____

г. Архангельск

«__» _____ 20__ г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича» (СПбГУТ), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

«__» _____ 20__ г. в связи с истечением срока действия / расторжением [указать нужное] договора аренды федерального недвижимого имущества от «__» _____ 20__ г. № _____ составили и подписали настоящий Акт возврата недвижимого имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Арендатор возвращает, а Арендодатель принимает федеральное недвижимое имущество _____ (далее – Объект).
2. Объект осмотрен Арендодателем. Общее состояние Объекта хорошее / удовлетворительное [указать нужное] с учетом нормального износа и позволяет его дальнейшее использование.
3. Настоящий Акт составлен в двух оригинальных экземплярах на бумажном носителе, на русском языке, и в форме электронного образа документа (в целях государственной регистрации прекращения Договора предоставляется в формате «PDF/A», подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями сторон в формате «sig»). Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и действительность.

Арендодатель:

Арендатор:

Арендодатель:

И.о. директора АКТ (ф) СПбГУТ,
заместитель директора по развитию

_____/А.В. Боярко

М.П.

конец формы

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

_____/А.С. Суханов

М.П.