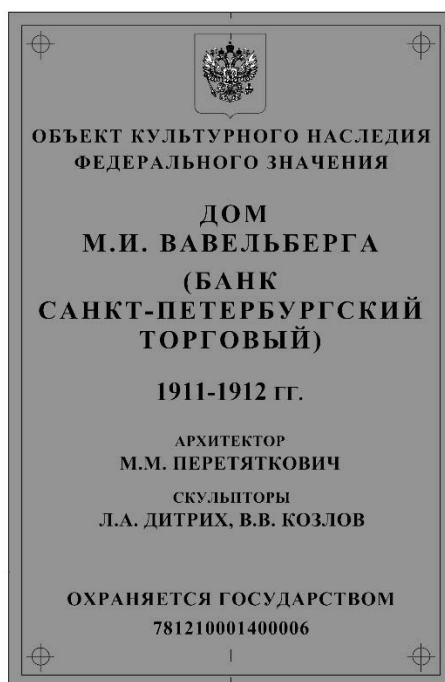


Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурная мастерская Апостола»

Свидетельство СРО «Гильдия Архитекторов и Инженеров Петербурга» №0120/1-2012/624-7813116660-П-73 от 07.12.2012г.

ПРОЕКТ
установки и содержания информационных надписей
и обозначений на
объекте культурного наследия федерального
значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-
Петербургский торговый), 1911-1912 гг., арх.
Перетяткович М.М., ск. Дитрих Л.А., ск. Козлов
В.В.», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург,
Невский проспект, дом 7-9, литера А



Санкт-Петербург
2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурная мастерская Апостола»

Свидетельство СРО «Гильдия Архитекторов и Инженеров Петербурга» №0120/1-2012/624-7813116660-П-73 от 07.12.2012г.

ПРОЕКТ
установки и содержания информационных надписей
и обозначений на
объекте культурного наследия федерального
значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-
Петербургский торговый), 1911-1912 гг., арх.
Перетяткович М.М., ск. Дитрих Л.А., ск. Козлов
В.В.», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург,
Невский проспект, дом 7-9, литера А

Генеральный директор _____ / Ф.Н. Апостол/

Главный инженер проекта _____ / А.А. Какунина /

Санкт- Петербург
2021 г.

197101, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Монетная, д. 5, пом. 3-Н; тел./факс: 346-0150, 347-6447, 347-6457
ИНН 7813116660; КПП 781301001; ОГРН 1037828075735; ОКПО 28960457; БИК 044030653
Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ;
Р/счет 40702810055080144771; Кор/счет 30101810500000000653

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 01885 от 1 августа 2014 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Архитектурная мастерская Апостола»**

ООО «Архитектурная мастерская Апостола»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1037828075735**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7813116660**

009049

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

197101, г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 28, пом. 4Н

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя), и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1353 от 1 августа 2014 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1177 от 15 августа 2019 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра
(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин
(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 01885** от **1 августа 2014 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

Категория историко-культурного значения: федерального значения

Вид объекта: Памятник

Объект: Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый), 1911-1912 гг., арх. Перетяткович М.М., ск. Дитрих Л.А., ск. Козлов В.В.

Номер в реестре: 781210001400006

Адрес: город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 7-9, литера А



наименование документа: Постановление правит 2001 совета министров РСФСР

номер документа: 624

дата: 1974-12-04

архивный код: Id-Url123446

Сведения о пользователе: ООО «Отель Вавельберг» на основании Договора аренды № 01/А от 14.12.2020г.

Сведения о ранее установленных досках: не устанавливались

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Проектом предлагается размещение информационной надписи на фасаде здания. В месте предлагаемого размещения надписи архитектурный декор отсутствует. Место размещения таблички продиктовано основным потоком туристическим групп и пешеходов.

Размер пластины: высота 775 мм, ширина 510 мм, толщина 15 мм.

Сведения о размере шрифта:

Категория объекта: объект культурного наследия федерального значения – высота шрифта - 13 мм

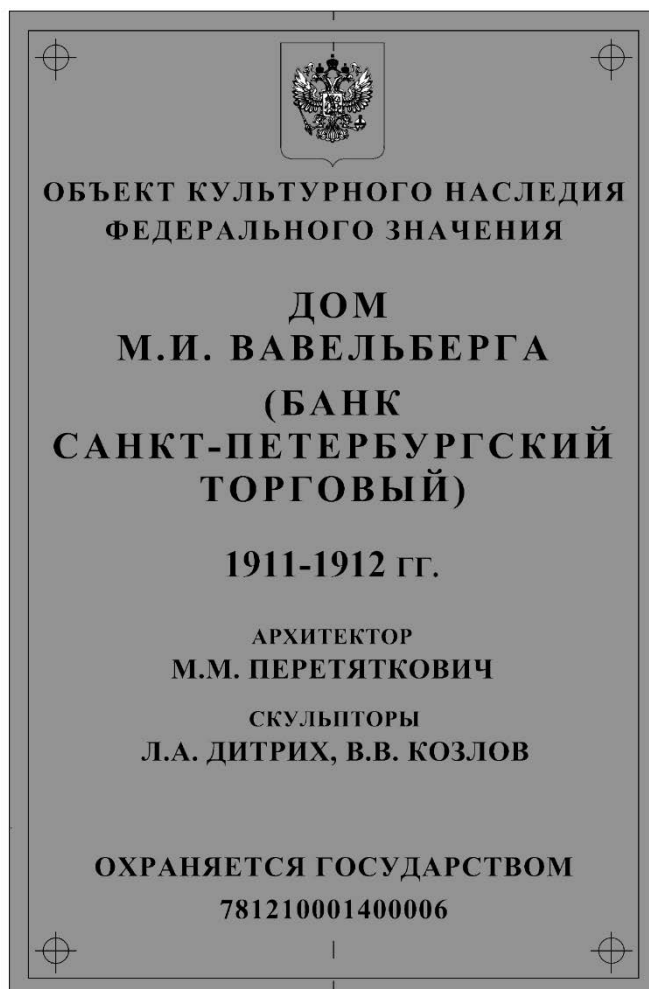
Название объекта: Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый) 1911-1912 гг. высота шрифта – 20 мм

архитектор, скульпторы высота шрифта - 10 мм

М.М. Перетяткович, Л.А. Дитрих, В.В. Козлов, охраняется государством - высота шрифта - 13 мм

781210001400006 - высота шрифта – 13 мм

герб РФ - 100 мм



Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Табличка литая, материал чугун. Толщина 15мм.

Поверхность таблички окрашена. Толщина букв и цифр от 4-6 мм, из серого чугуна методом литья и окраской (колера №7016 по каталогу RAL).

Цвета, используемые при окраске:

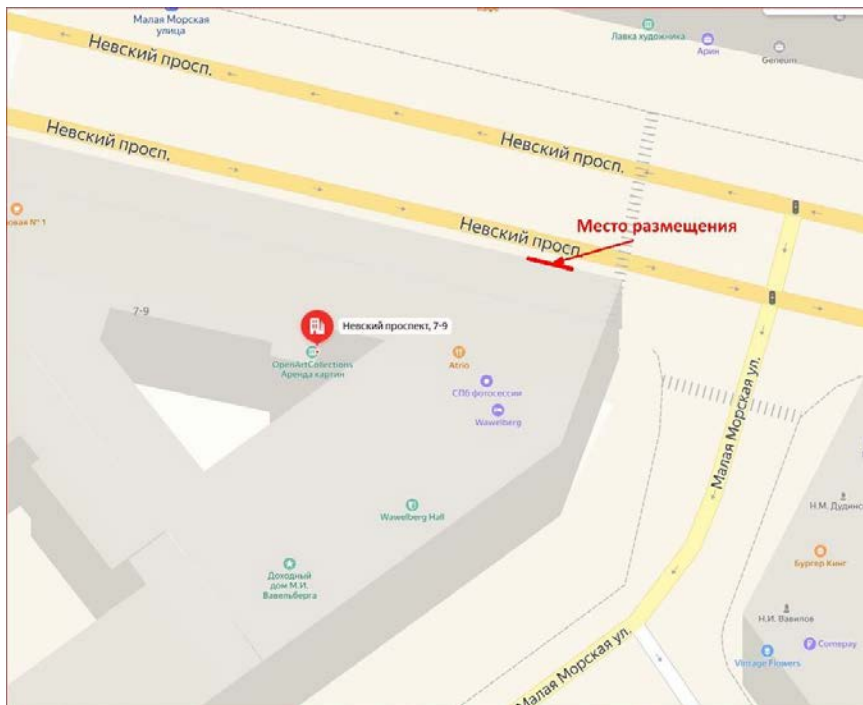
Фон - колера №7016 по каталогу RAL.

Установка пластины с информационной надписью на фасаде здания выполняется металлическими оцинкованными рамными анкерами KRN Sormat. Места крепления закрываются декоративными заглушками.

Масса изделия около 45 кг
нагрузка на фасад - 45 кг на 0,43 м²

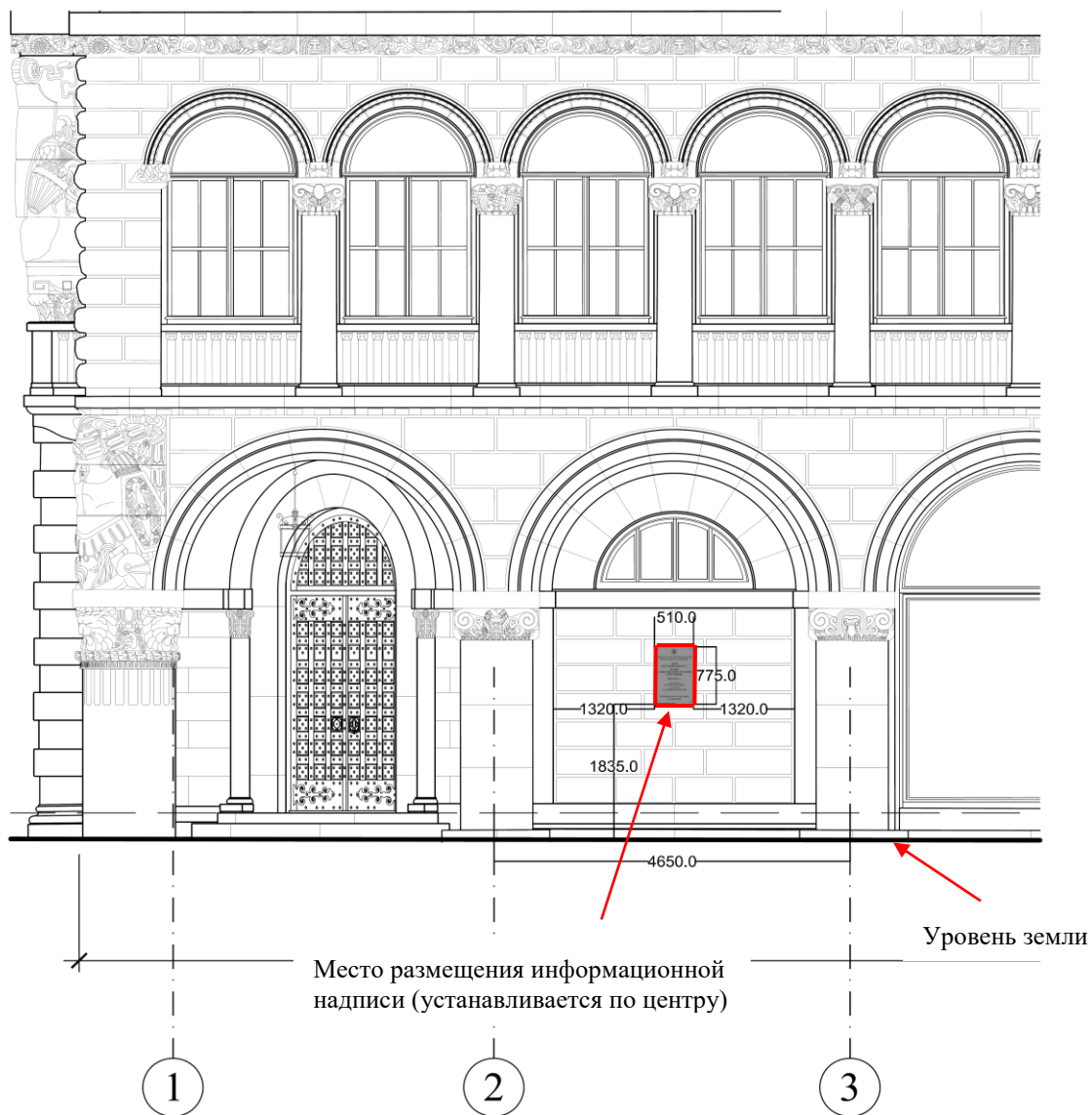
Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Схема установки информационной надписи на объект культурного наследия и цветная фотофиксация объекта культурного наследия с указанием места предполагаемого размещения информационной надписи



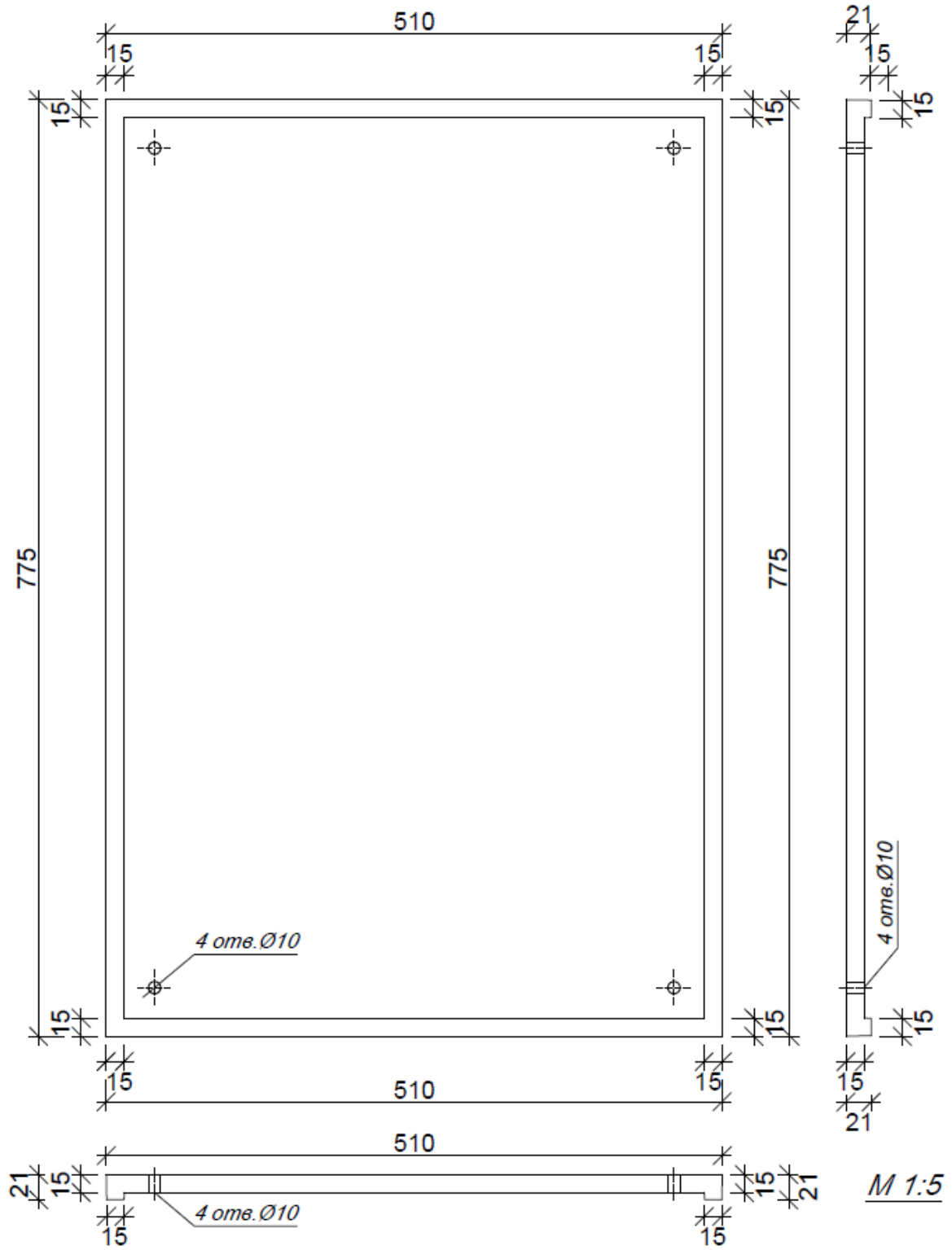
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Схема установки информационной надписи на объект культурного наследия с указанием места предполагаемого размещения информационной надписи.



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Чертеж пластины для информационной надписи

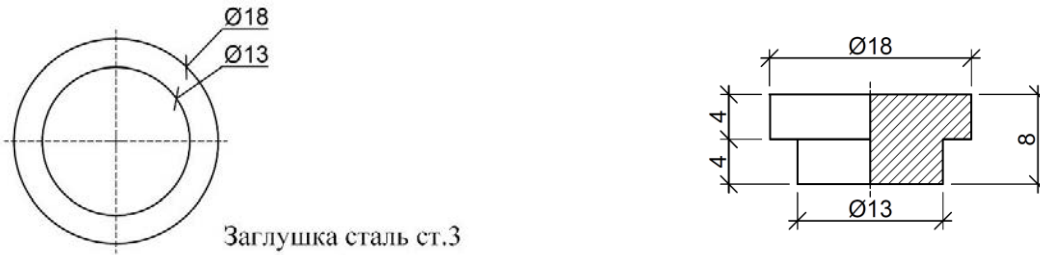


Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

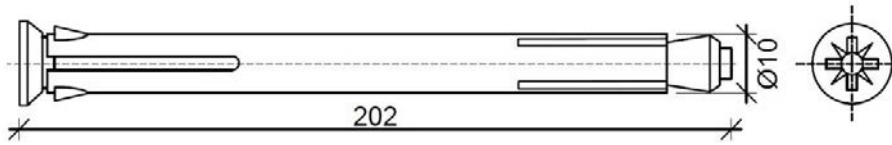
Размещение информационной надписи на фасаде здания выполняется с учетом отметок привязок.

На заданной отметке фасада здания, по шаблону сверлится 4 отверстия диаметром 10 мм.

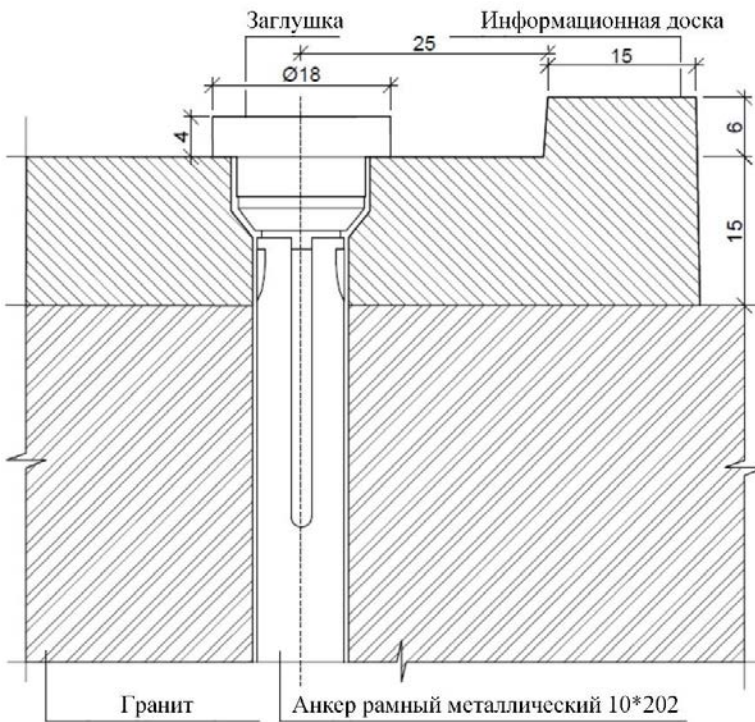
Затем устанавливается пластина информационной надписи (чугун) весом 45 кг на металлические оцинкованные рамные анкера KRN Sormat 10 x 202 мм, способными выдерживать высокие нагрузки. Места крепления закрыть декоративными заглушками методом запрессовки. Декоративные заглушки изготовить из стали Ст.3 по чертежам:



Заглушка сталь ст.3



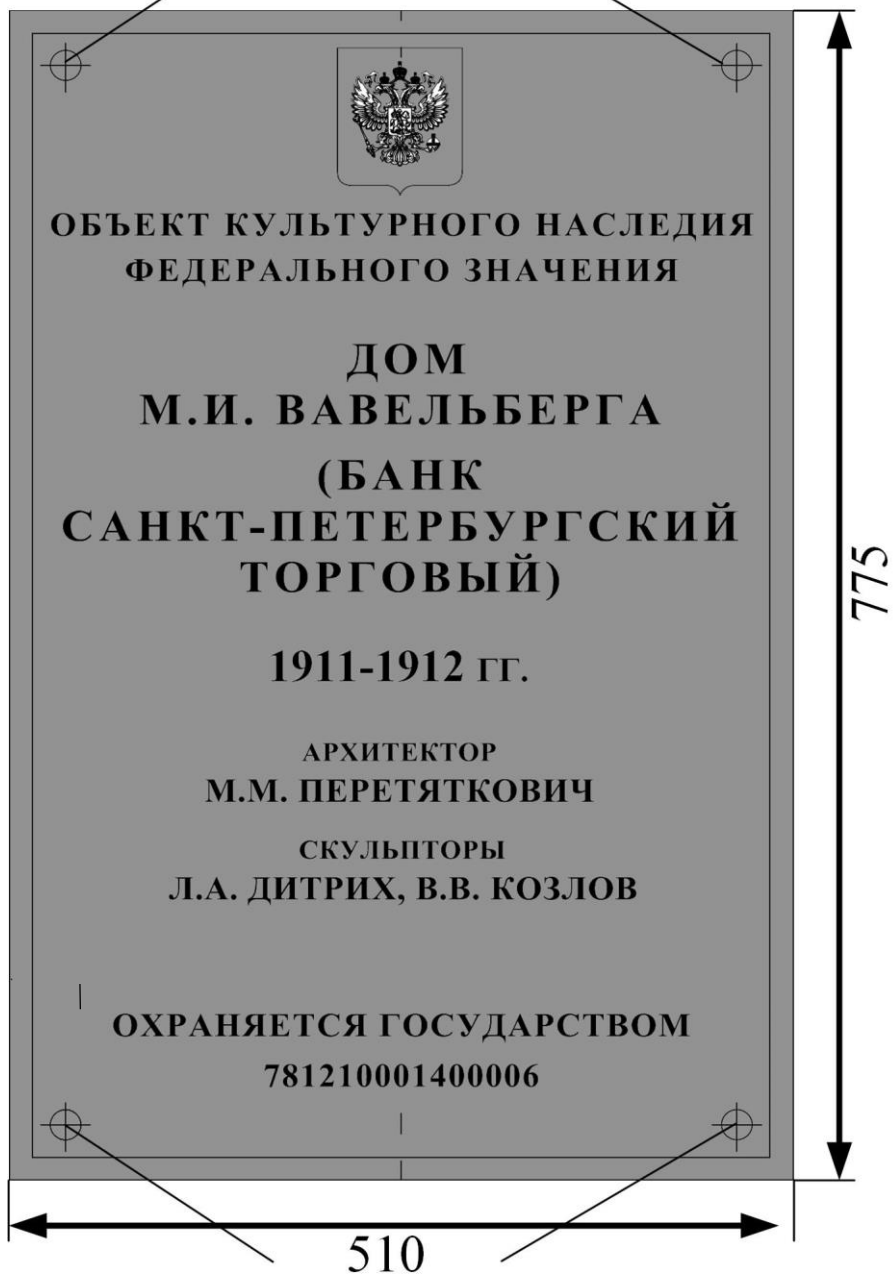
Анкер рамный металлический оцинкованный KRN Sormat 10*202



M 2:1

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

точки крепления



точки крепления

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Информационная надпись устанавливается на фасаде здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 7-9, литера А на отм. 1.835 м от уровня земли. Информационная надпись представляет собой плиту, изготовленную из металла (чугун) методом литья размером 775 x 510 x 15 мм.

Уровень ответственности изделия установлен $\gamma_n = 0,9$.

Исходные данные для расчета приняты:

Фронтальная площадь установки $S, \text{ м}^2 \quad S = 0,775 \times 0,51 = 0,395 \text{ м}^2$ Масса установки $m, \text{ кг} \quad m = 46,22 \text{ кг}$

Коэффициент надежности по назначению $\gamma_n = 0,9$ (3.2 [2])

Определение нагрузок

Ветровая нагрузка II район

Снеговая нагрузка III район

Ветровая нагрузка.

Нормативная и расчетная ветровая нагрузка определяется в соответствии с разделом "Ветровые нагрузки" СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия". Высота расположения центра ветрового давления на изделия над уровнем планировки принята до 5 метров.

Нормативная ветровая нагрузка: $W_n = (w_m + w_p) = w_0 \times K \times C \times (1 + \zeta \times v)$

где w_m и w_p - нормативные значения средней и пульсационной составляющих ветровой нагрузки;

$w_0 = 30 \text{ кг/м}^2$ - нормативное значение ветровой нагрузки (табл. Е.1 [1]);

$C_p = 1,2$ - аэродинамический коэффициент (таб. 11.1.7 [1]);

$K = 0,5$ - коэффициент, учитывающий изменение ветрового давления по высоте для высоты центра приложения ветровой нагрузки до 5 метров и типа местности В (табл. 11.2 [1]);

$\zeta = 1,22$ - коэффициент пульсации ветрового давления для типа местности В на высоте до 5 метров (табл. 11.4 [1]);

$v = 0,95$ - коэффициент пространственной корреляции пульсаций ветрового давления в зависимости от формы обдуваемой поверхности (табл. 11.6 [1]).

Нормативные величины ветровой нагрузки:

$W_n = 30 \times 0,5 \times 1,2 \times (1 + 1,22 \times 0,95) = 38,86 \text{ кг/м}^2$

Расчетное ветровое давление $W_p = \gamma_f \times W_n$ где:

$\gamma_f = 1,4$ - коэффициент надежности по ветровой нагрузке (п. 11 г [1])

$W_p = 38,86 \times 1,4 = 54,41 \text{ кг/м}^2$ - расчетная ветровая нагрузка.

Снеговая нагрузка.

Снеговая нагрузка незначительная.

Вес установки.

Расчетный вес различных частей установки будем принимать по данным раздела 4 с коэффициентом надежности $\gamma_f = 1,1$ (табл. 7.1 [1]) = $46,22 \times 1,1 = 50,84 \text{ кг}$

Расчет крепления изделия (информационная надпись).

Информационная надпись крепится к стене $n = 4$ анкера KRN Sormat 10*202 (анкер рамный металлический оцинкованный). Для проверки прочности соединения сравним несущую способность анкера с действующими на него силами.

Продольная сила N_u в одной единице крепления от ветровой нагрузки, действующая на вырыв от стены:

$N_u = W_p \times S / n = 54,41 \times 0,395 / 4 = 5,37 \text{ кг}$

Поперечная сила T_u в одной единице крепления от весовой нагрузки, действующая на срез одного крепежного элемента:

$\gamma \times M = \gamma T_f / n = 50,84 \times 1,4 / 4 = 17,79 \text{ кг}$

Несущая способность анкера (данные по техническим характеристикам):

- на вырыв - $N_b = R_{bt} \times A_{bn} = 356,9 \times 0,785 = 280,17 \text{ кг}$

- на срез - $T_b = R_{bt} \times A = 407,9 \times 0,785 = 320,2 \text{ кг}$

где $A = 0,785 \text{ см}^2$ - площадь сечения анкера

Условием прочности на вырыв или срез анкера из гнезда является соблюдение следующего неравенства для изделия: $T_u < T_b \quad 17,79 < 320,2$

$N_u < N_b \quad 5,37 < 280,17$

Условие соблюдено.

Выводы

Прочность и устойчивость конструкции, надежность прикрепления к фасаду здания обеспечены.

Список используемой литературы

- СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия".
- СП 16.13330.2017 "Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81 (с изменением №1)".

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

г. Санкт-Петербург

01 сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Отель Вавельберг», в лице Директора **Серпеневой Александры Сергеевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Апостола», в лице генерального директора **Филиппа Николаевича Апостола**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Подрядчик, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению комплекта документации «Проект установки и содержания информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия федерального значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый), 1911-1912 гг., арх. Перетяткович М.М., ск. Дитрих Л.А., ск. Козлов В.В.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 7-9, литера А».
- 1.2. Результатом работ являются следующие материалы (далее по тексту «Материалы»): «Проект установки и содержания информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия федерального значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый), 1911-1912 гг., арх. Перетяткович М.М., ск. Дитрих Л.А., ск. Козлов В.В.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 7-9, литера А» (в формате файлов *.dwg, *.pdf), согласованный КГИОП.
- 1.3. Условия выполнения, оплаты и подробный перечень работ по Договору предусмотрены соответствующими приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора.
- 1.4. Работы выполняются в соответствии с действующим законодательством РФ, Договором, исходными данными и утвержденным Заказчиком Техническим заданием.

2. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания Сторонами. Договор действует до момента окончания исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 2.2. Дата начала выполнения работ – следующий рабочий день с момента поступления аванса на счет Подрядчика в соответствии с пунктом 3.2 Договора;
- 2.3. Дата окончания выполнения работ – 38 рабочих дня с даты начала выполнения работ.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

- 3.1. Общая стоимость работ по Договору составляет [REDACTED] (НДС не облагается в соответствии подп.15 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации) определена Протоколом соглашения о договорной цене (Приложение №2 к настоящему Договору).
- 3.2. Аванс по Договору составляет 100% (сто процентов) от общей стоимости работ, указанной в п. 3.1 Договора. Заказчик оплачивает авансовый платеж в полном объеме, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 3.3. Цена Договора включает в себя затраты Подрядчика на разработку Материалов, организацию проезда к Объекту, вознаграждение Подрядчика, а также иные затраты Подрядчика, связанные с выполнением работ.
- 3.4. Оплата работ Подрядчика производится в безналичной форме в российских рублях путем перечисления денежных средств на его расчетный счет. Днем оплаты считается день поступлений денежных средств на расчетный счет Подрядчика.
- 3.5. В случае изменения объема работ по Договору, в связи с изменением Технического

задания, или при необходимости внесения изменений в Результаты работ, ранее согласованные или принятые Заказчиком по Акту выполненных работ (за исключением случаев, когда такие изменения связаны с устранением ошибок, допущенных по вине Подрядчика), стоимость и сроки работ подлежат корректировке по соглашению Сторон.¹⁷

4. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ

4.1. Состав и содержание Материалов определен в Приложении №1 к Договору.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАКАЗЧИКА

5.1. Заказчик обязан:

5.1.1. Произвести оплату работ в порядке и в размере, предусмотренным Договором.

5.1.2. Принять результат работ, выполненных Подрядчиком.

5.1.3. Организовать доступ представителей Подрядчика для проведения работ на Объекте, в соответствии с режимом работы Объекта

5.1.4. Нести ответственность за предоставление доступа для проведения работ на Объекте.

5.2. Заказчик имеет право:

5.2.1. По мере необходимости проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ПОДРЯДЧИКА

6.1. Подрядчик обязан:

6.1.1. Разработать Материалы в полном соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Договора, исходными данными и Техническим заданием.

6.1.2. Передать Заказчику разработанные по Договору Материалы.

6.1.3. Вносить необходимые исправления в Материалы в случае выявления в период выполнения работ ошибок (за исключением случаев, когда указанные ошибки были допущены по вине Заказчика) в согласованные Сторонами сроки и без дополнительной оплаты работ.

6.1.4. Результаты работ, являются собственностью Заказчика и не могут быть переданы Подрядчиком третьим лицам. В случае нарушения данного положения Подрядчик обязуется возместить Заказчику причиненные убытки.

6.1.5. Не разглашать и не использовать никаким образом без письменного разрешения Заказчика информацию, предоставленную Заказчиком или ставшую ему известной в связи с проведением работ по настоящему Договору.

6.1.6. При производстве работ по настоящему Договору выполнять требования действующего законодательства РФ

6.2. Подрядчик имеет право:

6.2.1. Получать от Заказчика исходные данные, не указанные в Приложении №1 к Договору, если применимо.

6.2.2. Подрядчик имеет право привлекать к выполнению работ третьих лиц (Субподрядчиков). В этом случае Подрядчик несет перед Заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Субподрядчиком.

6.2.3. Запрашивать дополнительную исходную информацию для выполнения Работ

6.2.4. Отсрочить начало выполнения работ по Договору, до выполнения Заказчиком п. 3.2 настоящего Договора;

7. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

7.1. Разработанные по Договору Материалы передаются Заказчику следующими способами: На электронном носителе, место передачи Материалов - юридический адрес Заказчика и/или по электронной почте info@apostol.ru, a.kakunina@apostol.ru принадлежащей Заказчику.

7.2. Разработанные по Договору Материалы передаются Заказчику с Актом выполненных работ.

- 7.3. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Материалов от Подрядчика¹⁸ обязан направить Подрядчику подписанный Акт выполненных работ или мотивированный отказ от приемки работ из-за их несоответствия Договору, требованиям действующего законодательства, исходным данным или Техническому заданию.
- 7.4. В случае мотивированного отказа от приемки работ Заказчик направляет Подрядчику уведомление с перечнем недостатков и необходимых доработок, а также сроков их выполнения.
- 7.5. В случае не подписания Заказчиком Акта выполненных работ и непредставления перечня замечаний в сроки, оговоренные в пункте 7.2. Договора, работы считаются принятыми и подлежат оплате в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Заказчиком результата выполненных работ от Подрядчика.
- 7.6. Обязательства по Договору считаются выполненными Подрядчиком в полном объеме со дня передачи Заказчику результата работ, указанного в п.1.2. Договора, и подписания Сторонами Акта выполненных работ.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются дополнительными соглашениями, являющимися его неотъемлемой частью.
- 8.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.
- 9.2. Договор допускает односторонний отказ Подрядчика от исполнения Договора полностью во внесудебном порядке в случае нарушения Заказчиком сроков, порядка или полноты оплаты работ более, чем на 10 (Десять) календарных дней.
- 9.3. Подрядчик обязан направить Заказчику письменное уведомление о намерении расторгнуть Договор за 10 (Десять) календарных дней до планируемой даты расторжения Договора.
- 9.4. Договор допускает односторонний отказ Заказчика от исполнения Договора полностью во внесудебном порядке в случае нарушения Подрядчиком сроков, порядка или полноты выполнения работ более, чем на 10 (Десять) календарных дней.
- 9.5. Заказчик обязан направить Подрядчику письменное уведомление о намерении расторгнуть Договор за 10 (Десять) календарных дней до планируемой даты расторжения Договора.
- 9.6. В случае если после получения уведомления от Заказчика Подрядчик не исполнит свои обязательства по выполнению работ, Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десять) календарных дней со дня получения Подрядчиком уведомления о расторжении Договора.
- 9.7. В случае приостановления работ по Договору Стороны проводят инвентаризацию выполненных работ и расходования средств по Договору и подписывают Акт о приостановлении работ.
- 9.8. В случае прекращения работ по Договору Сторонами производится инвентаризация выполненных работ и расходования средств по Договору. Подрядчик возвращает остаток не использованных средств Заказчику и передает все выполненные к моменту расторжения Договора Материалы по незавершенной работе, а Заказчик производит оплату фактически выполненных Подрядчиком работ согласно соответствующему Акту.
- 9.9. При возникновении форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, локауты, забастовки, военные действия, непредвиденные действия правительства, которые не могли быть предотвращены своими силами) обе Стороны по договоренности продлевают срок исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств, но не более чем на 6 (Шесть) месяцев.

- 9.10. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более¹⁹ 6 (Шесть) месяцев, Стороны совместно принимают меры для продолжения работ по Договору, либо прекращают работы в установленном порядке.
- 9.11. Если Стороны не смогут договориться о продолжении либо прекращении работ по Договору в течение 2 (Два) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке.

10. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТ РАБОТ

- 10.1. Исключительные права на результат работ принадлежат Заказчику.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 11.1. За невыполнение или не надлежащее выполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 11.2. Штрафные санкции:
- 11.3. В случае несоблюдения Подрядчиком сроков выполнения работ, установленных Договором, Заказчик вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от стоимости просроченных работ за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем истечения срока исполнения обязательства, но не более 10 (Десять) % стоимости Договора.
- 11.4. В случае несоблюдения Заказчиком сроков оплаты выполненных работ Подрядчик вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от стоимости просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем истечения срока исполнения обязательства, но не более 10 (Десять) % стоимости Договора.
- 11.5. Уплата пени не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.
- 11.6. Заказчик гарантирует, что использование предоставленных Подрядчику исходных данных не нарушает исключительных (авторских) прав третьих лиц. Ответственность за любые неблагоприятные последствия, связанные с использованием предоставленных Заказчиком исходных данных при выполнении работ с нарушением исключительных (авторских) прав третьих лиц, полностью лежит на Заказчике.

12. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

- 12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства путем направления претензий (обязательный досудебный претензионный порядок).
- 12.2. При не урегулировании спорных вопросов в процессе переговоров и неудовлетворении претензии в течение 7 (Семь) календарных дней с момента ее получения, споры передаются на разрешение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 12.3. Любая корреспонденция направляется по адресу, указанному в Договоре. Об изменении адреса места нахождения и о любых иных обстоятельствах, связанных с исполнением Сторонами Договора, Стороны извещают друг друга заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или доставлением лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку уполномоченным представителем Стороны, а также, дополнительно, по телефону (факсу). При этом все риски, связанные с несвоевременным извещением или не извещением о вышеуказанных обстоятельствах, несет извещающая Сторона.
- 12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 13.1. Заказчик предоставляет Подрядчику право размещать логотип, товарный знак и/или

фирменное наименование Заказчика и/или ссылку на сайт Заказчика в информационных, рекламных и маркетинговых целях, а также в рекламных буклетах и листовках Подрядчика, без получения дополнительного согласия Заказчика и без выплаты ему вознаграждения за размещение указанной выше информации о Заказчике.

14. КОЛИЧЕСТВО ЭКЗЕМПЛЯРОВ ДОГОВОРА

14.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 15.1. Приложение №1 Техническое задание.
- 15.2. Приложение №2 Протокол соглашения о договорной цене.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Отель Вавельберг»
 ИНН: 7801669692
 КПП: 780101001
 ОГРН: 1197847161104
 Расчетный счет: 40702810755000012549
 Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
 БИК: 044030653
 Корр. счет: 30101810500000000653
 Адрес: РФ, 190031, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 7-9, лит. А

ПОДРЯДЧИК:

ООО «Архитектурная мастерская Апостола»
 Адрес: 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д.28 пом.4Н
 ИНН 7813116660 КПП 781301001
 ОГРН1037828075735
 Р/с №40702810055080144771 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
 г. Санкт-Петербург
 К/сч № 30101810500000000653
 БИК 044030653

ООО «Отель Вавельберг»

Директор



/А.С. Серпенева/

Генеральный директор

ООО «Архитектурная мастерская Апостола»



/Апостол Ф.Н./

Договор аренды № 01/А

г. Санкт-Петербург

14 декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИФГ-Базис-Проект», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Заборского Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Отель Вавельберг»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Серпеновой Александры Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности, именуемые «Сторона», а совместно «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) здание (далее - Имущество или Здание) со следующими характеристиками:

Наименование: Объект культурного наследия федерального значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый)».

Вид недвижимого имущества: здание.

Назначение: нежилое.

Кадастровый номер: 78:31:0001095:1010.

Адрес (местоположение): город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 7-9, литера

А.

Общая площадь: 12 242,2 кв. м.

Этажность: 6-6-7.

Год ввода в эксплуатацию: 2020.

расположенное на земельном участке, находящемся по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д.7-9, литера А, имеющем кадастровый номер: 78:31:0001095:12, площадью 2054 +/- 16 кв. м (далее – Земельный участок), а Арендатор обязуется принять Здание во временное владение и пользование в порядке и на условиях, установленных Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату.

В рамках Договора к Арендатору переходит на срок аренды Имущества право пользования Земельным участком, который занят Зданием и необходим для его использования.

Во исполнение Договора Арендатору передаются во временное владение и пользование принадлежности и относящиеся к Имуществу документы, необходимые для использования и эксплуатации Имущества и перечисленные в пункте 4.1.3 Договора.

1.2. Здание передается в аренду Арендатору с целью использования для оказания гостиничных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации. Под гостиничными услугами в Договоре понимается комплекс услуг по предоставлению физическим и юридическим лицам средства размещения и иных услуг, предусмотренных Правилами предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации Постановлением № 1085 от 09 октября 2015 года (с изменениями). Режим осуществления деятельности Арендатора - круглосуточный.

В течение аренды Арендатор признается лицом, эксплуатирующим Здание (эксплуатирующей организацией), включая все его составляющие, системы, сети и оборудование.

1.3. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном в ЕГРН «23» декабря 2010 г. за № 78-78-42/026/2010-047 и «07» декабря 2020 г. за № 78:31:0001095:1010-78/011/2020-6, что подтверждается выпиской из ЕГРН от «10» де-

кабря 2020 г. № КУВИ-002/2020-47399898, и является объектом культурного наследия федерального значения «Банкирский дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый)». Основанием ограничения (обременения) прав на Здание является Постановление Правительства РФ от 10.07.2001 года №527 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в городе Санкт-Петербурге», в соответствии с которым Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга заключено охрannое обязательство на объект культурного наследия федерального значения (здание, строение, сооружение) № 11263 от 20.09.2012 года (далее по тексту - Охрannое обязательство) (Приложение № 1 к Договору).

Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 781210001400006 (в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации №626 от 22.06.2012 г.).

Срок, на который установлено обременение права - бессрочно.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Здание, передаваемое в аренду, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога, на него не заявлены требования третьих лиц.

2. Срок аренды

2.1. Договор заключается Сторонами на неопределённый срок. Аренда может быть прекращена в соответствии с пунктом 2 статьи 610 Гражданского Кодекса РФ.

2.2. Датой начала аренды Здания считается дата подписания Сторонами Акта приема-передачи имущества (составленного Сторонами по форме Приложения № 23 к Договору). При прекращении аренды Арендатор возвращает Имущество Арендодателю и Стороны подписывают Акт возврата имущества (по форме Приложения № 3 к Договору).

2.3. Стороны вправе установить определенный срок аренды Здания путем подписания соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

3. Платежи и расчеты по Договору.

С 01 января 2021 года размер арендной платы по Договору будет пересмотрен Арендодателем в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 Договора.

Обязанность по уплате арендной платы возникает у Арендатора со дня подписания Сторонами в соответствии с условиями Договора Акта приема-передачи имущества.

Обязанность Арендатора по уплате арендной платы прекращается со дня, следующего за днем подписания Сторонами в соответствии с пунктом 4.2.1 Договора Акта возврата имущества, и/или со дня, следующего за днем фактического возврата Арендатором Имущества и передачи в порядке пункта 4.1.3 Договора документов, если такой возврат был осуществлен Арендатором позднее установленных Договором сроков.

Арендная плата начисляется за весь указанный выше период аренды без каких-либо изъятий, в том числе за периоды, в течение которых проводился текущий или капитальный ремонт в Здании, выполнение любых работ в Здании, всех иных периодов.

Кроме внесения арендной платы Арендодателю, с даты заключения Договора Арендатор самостоятельно несет все расходы в связи с использованием и эксплуатацией Здания, в том числе, но не исключительно расходы по оплате услуг, перечисленных в пункте 5.3.16 Договора.

Арендатор компенсирует Арендодателю затраты на оплату коммунальных услуг, в том числе водоснабжения (горячего и холодного), водоотведения (канализации), электро-снабжения, обслуживание газового оборудования, по вывозу мусора (твердые и жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор, любые другие виды отходов, в том числе люминесцентные лампы и т.д.), собранного в результате эксплуатации Здания, по оказанию услуг телефонной связи, по оказанию телематических услуг связи (Интернет), охраны, технического обслуживания охранной, пожарной сигнализации, системы пожаротушения, системы видеонаблюдения, системы контроля управления доступом, также иных услуг, необходимых для надлежащей эксплуатации и содержания Имуущества, начисленных и выставленных Арендодателю до заключения Арендатором соответствующих договоров, согласно пункту 5.3.16 Договора.

3.2. Указанный в пункте 3.1 Договора размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке с уведомлением об этом Арендатора без оформления такого изменения размера арендной платы дополнительным соглашением к Договору. В указанном случае изменение размера арендной платы вступает в силу через 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты направления Арендодателем соответствующего уведомления, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Арендатор вправе в пределах срока, установленного в настоящем пункте выше, в письменном виде заявить Арендодателю о несогласии с новым размером арендной платы, после чего Стороны проводят консультации.

После получения заявления Арендатора о несогласии с новым размером арендной платы, Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть Договор, в этом случае наступают последствия, предусмотренные пунктом 9.2.1. Договора.

В случае неполучения Арендодателем письменного заявления Арендатора о несогласии с новым размером арендой платы в пределах срока, установленного в настоящем пункте выше, изменение размера арендной платы вступает в силу.

3.3. Оплата указанной в пункте 3.1 Договора арендной платы за период с даты подписания Акта приема-передачи имущества до 31 августа 2021 года (включительно) производится Арендатором в срок до 1 сентября 2021 года путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателя.

С 1 сентября 2021 года оплата указанной в пункте 3.1 Договора арендной платы производится Арендатором в следующем порядке:

- частичная оплата в размере 40% (Сорок процентов) от суммы ежемесячной арендной платы Арендодатель перечисляет Арендодателю в срок до 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором была начислена арендная плата, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателя;

- окончательный расчет за период аренды производится Арендатором в срок до 15 января года, следующего за годом, в котором была начислена арендная плата, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета Арендодателя.

За неполный месяц аренды Имуущества стоимость арендной платы определяется пропорционально количеству календарных дней фактической аренды в таком месяце.

3.4. Для целей учета Арендодатель ежемесячно направляет Арендатору подписанный со своей стороны Акт оказанных услуг за предыдущий месяц. В течение 3 (Трех) дней с даты получения Акта оказанных услуг Арендатор обязан подписать акт и направить его в адрес Арендодателя. В случае ненаправления документов Арендатором в указанный срок, Акт оказанных услуг считается подписанным со стороны Арендатора.

3.5. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы, иных платежей, считается исполненной надлежащим образом с момента поступления соответствующей суммы на рас-

четный счет Арендодателя, указанный в разделе 15 Договора, либо иной указанный Арендодателем счет. По соглашению Сторон возможно осуществление расчетов по Договору любым не запрещенным законодательством РФ способом.

4. Передача и возврат Имущества

4.1. Передача Имущества в аренду

4.1.1. Передача Имущества от Арендодателя Арендатору осуществляется в месте нахождения Имущества и оформляется путем подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема-передачи имущества (составленного сторонами по форме Приложения № 2 к Договору).

Обязательство Арендодателя по передаче Имущества считается исполненным в день подписания сторонами указанного Акта.

4.1.2. При осуществлении сторонами приема-передачи Имущества Арендатор обязуется осуществить все действия, направленные на проверку Имущества на предмет соответствия Имущества требованиям о количестве и/или качестве, предъявляемым Договором. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором установленного настоящим пунктом обязательства по осуществлению всех действий, направленных на проверку Имущества на предмет соответствия Имущества требованиям о количестве и/или качестве, предъявляемым Договором, и/или в случае подписания уполномоченным представителем Арендатора Акта приема-передачи имущества, Арендодатель не отвечает за недостатки Имущества, обнаруженные после подписания сторонами Акта приема-передачи имущества, а Арендатор впоследствии не вправе ссылаться на передачу Арендодателем Имущества, состояние которого не соответствует требованиям Договора о количестве и/или качестве, в том числе на то обстоятельство, что ему не было известно о ненадлежащем количестве и/или качестве Имущества, а также не вправе отказаться от внесения установленной Договором арендной платы или потребовать уменьшения её размера.

4.1.3. Арендатору одновременно с Имуществом передаются следующие документы/информация/материалы:

- Документы, необходимые Арендатору направления уведомления в Ростехнадзор об изменении владельца лифтов;
- копию Протокола об исполнении инвестиционных обязательств по Соглашению (Инвестиционному договору) № 00-(И)006134 от 01.10.2010 г.;
- копию исполнительной документации, имеющейся у Арендодателя на дату передачи Имущества;
- копию выписки из ЕГРН от «10» декабря 2020 г. № КУВИ-002/2020-47399898.

4.2. Возврат Имущества

4.2.1. В случаях, когда в соответствии с условиями Договора или действующего законодательства Российской Федерации у Арендатора возникает обязанность по возврату Имущества Арендодателю, в том числе в случае расторжения Договора в соответствии с разделом 9 Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом всех произведенных отделимых и неотделимых улучшений Имущества.

4.2.2. Возврат Имущества Арендодателю должен быть осуществлен Арендатором в дату расторжения Договора, если Стороны не договорятся о более ранней дате.

В случае обнаружения при осуществлении Сторонами приемки-передачи Имущества при его возврате Арендодателю полной или частичной утраты или повреждения Имущества либо его части (составляющих, оборудования, сетей и т.д.) и/или фактов неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств в отношении Имущества в соответствии с условиями Договора, в том числе обязательства по содержанию Имущества в исправном состоянии и/или по выполнению текущего и/или капитального ремонта Имущества, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возместить Арендодателю расходы

и/или убытки, понесенные Арендодателем в связи с необходимостью восстановления Иму-щества до состояния, в котором оно передавалось в аренду Арендатору (с учетом всех от-делимых и неотделимых улучшений Имущества). Возмещение таких расходов и/или убыт-ков осуществляется Арендатором в сумме, указанной в представленном Арендодателем расчете, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты направления Арендодателем соответ-ствующего требования.

4.2.3. Если Арендатор не возвратил Имущество либо возвратил несвоевременно, Арендатор обязан оплатить арендную плату за Имущество за все время просрочки, а также, помимо того, возместить Арендодателю причиненные убытки и уплатить неустойку, преду-смотренную Договором.

4.2.4. Одновременно с возвратом Имущества Арендатор обязан передать Арендода-телю все документы/информацию/материалы, указанные в пункте 4.1.3 Договора, а также оригиналы любых документов в отношении Имущества либо его составляющих, получен-ных Арендатором в связи с Договором.

4.2.5. Обязательство Арендатора по возврату Имущества считается исполненным по-сле передачи Арендодателю Имущества в состоянии в соответствии с пунктом 4.2.1 Дого-вора, передачи Арендодателю документов/информации/материалов согласно пункту 4.2.4 Договора и подписания Сторонами Акта возврата имущества, составленного по форме При-ложения № 3 к Договору.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. В любое время по своему усмотрению осуществлять контроль исполнения До-говора, в том числе исполнения Арендатором обязательств по обеспечению нормального технического состояния, осуществления надлежащей эксплуатации и целевого использова-ния Имущества, выполнения Арендатором требований, предусмотренных Охранным обя-зательством, исполнения Арендатором требований законодательства Российской Федера-ции, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора. Арен-датор обязан оказывать в требуемой Арендодателем форме содействие (в том числе путем предоставления документов, связанных с деятельностью гостиницы) и не препятствовать проведению контрольных мероприятий, обеспечить Арендодателю и уполномоченным им лицам доступ во все помещения Здания. Дату, время и объем проведения контрольных ме-роприятий определяет Арендодатель.

Во избежание сомнений, предусмотренное право Арендодателя по осуществлению предусмотренного настоящим пунктом контроля не влечет какие-либо обязательства либо ответственность Арендодателя, в том числе в связи с выявленными нарушениями, допу-щенными Арендатором.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Имущество Арендатору по Акту приемки-передачи в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.2.2. Погасить задолженность по расчетам с третьими лицами, имеющуюся на дату подписания Договора, связанную с содержанием и эксплуатацией Имущества (если таковая имеется).

5.2.3. В случае прекращения аренды, расторжения Договора принять Имущество по Акту возврата имущества в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. Принять Имущество от Арендодателя в порядке, указанном в пункте 4.1 Дого-вора.

5.3.2. Вносить арендную плату и иные платежи в размере и сроки, установленные До-говором.

5.3.3. Эксплуатировать Здание, проявляя необходимую заботливость и осмотрительность, в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной и технической документацией (в том числе прошедшей государственные экспертизы), своевременно предпринимать все меры, необходимые для поддержания в течение аренды надлежащего состояния Имущества, содержать Имущество в исправном состоянии, в том числе, но не исключительно, принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения и др., осуществлять техническое обслуживание в целях обеспечения надлежащего текущего состояния Имущества и поддержание параметров устойчивости, надежности Имущества, исправности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, использовать и ремонтировать Имущество в соответствии с требованиями Договора и законодательства Российской Федерации, в полной мере обеспечивать соблюдение действующего законодательства РФ, требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований промышленной безопасности и охраны труда, любых иных установленных требований и ограничений, применимых к такого рода зданиям, объектам или деятельности.

Арендатор самостоятельно обеспечивает получение заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора, паспорта безопасности в отношении Здания, заключения либо разрешения иных органов государственной власти или местного самоуправления в связи с функциональным использованием Имущества.

5.3.4. Использовать Имущество только в соответствии с целью, предусмотренной пунктом 1.2 Договора.

5.3.5. Использовать Имущество, соблюдая условия Договора, а также исполняя все иные обязательства, принимаемые Арендатором в связи с арендой Имущества, либо возникающие в связи с арендой Имущества, в том числе обязательства, которые возникнут применительно к Зданию в силу Договора либо законодательства РФ после заключения Договора. Арендатор обязан принять необходимые меры к надлежащему оформлению таких обязательств при возникновении такой необходимости.

5.3.6. В полном объеме соблюдать обязанности, ограничения, запреты и требования, предусмотренные Охранным обязательством и применимым законодательством Российской Федерации в отношении объектов культурного наследия, пользователей таких объектов и проводимой в них деятельности, своевременно и в полном объеме передавать в соответствующие государственные органы или организации информацию, отчеты, уведомления в соответствии с такими требованиями, нести в полном объеме все иные обязанности и ответственность в связи с использованием объекта культурного наследия.

Арендатор отвечает в полной мере за любое взаимодействие с уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления в связи с использованием объекта культурного наследия, получение любого рода согласований, разрешений, оформление, переоформление или утверждение документации, выполнение любых иных подобных обязательств или необходимых действий.

На Арендатора возлагается обязанность совершить любые действия для переоформления Охранного обязательства, оформления нового охранного обязательства в отношении Здания, внесения изменений в Охранное обязательство, если такая необходимость возникнет после заключения Договора.

5.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка и в Здание и /или его отдельные помещения уполномоченных представителей Арендодателя, служб государственного надзора и контроля, других органов и служб, контролирующих соблюдение законодательства Российской Федерации, в том числе касающихся порядка использования и эксплуатации зданий и помещений, а также контролирующей деятельность гостиниц.

5.3.8. Обеспечивать и нести полную ответственность за соответствие деятельности Арендатора в Здании (или в связи с ним) требованиям действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, не допускать при осуществлении своей деятельности нарушения установленных ограничений и запретов, нести все обязательства и ответственность эксплуатирующей организации, получать все согласования, лицензии и разрешения органов государственной власти и местного самоуправления, необходимые для осуществления деятельности Арендатора или для эксплуатации Здания (его составляющих) Арендатором в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.2. Договора. Арендатор обязан передавать Арендодателю заверенные Арендатором копии документов, подтверждающие соблюдение требований, указанных в настоящем пункте, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их получения.

5.3.9. Уведомить Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) (или ее подразделение) о смене владельца лифтов, и заключить договор на техническое обслуживание лифтового хозяйства с полномочной организацией.

5.3.10. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения уведомления, предписания, представления, постановления, указания, протокола, акта или какого-либо требования от какого-либо государственного органа, органа местного самоуправления, третьих лиц в отношении Имущества, его использования, проводимой Арендатором деятельности в Здании, информировать и предоставлять Арендодателю копии таких документов, а также проектов ответов/комментариев/писем в связи с этими документами.

5.3.11. В случае возникновения любых аварийных ситуаций, неполадок в Здании, в том числе на трубопроводах и системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электротехническом, сантехническом, прочем оборудовании, сетях или системах, а также в случаях причинения вреда Имуществу или его части незамедлительно информировать Арендодателя и соответствующие аварийные службы, принять соответствующие меры по устранению аварий или неполадок, а также все необходимые меры, направленные на уменьшение размера ущерба.

5.3.12. Оформить все необходимые допуски работников Арендатора, ответственных за эксплуатацию Здания или его частей/отдельного оборудования/сетей (ответственного за электрохозяйство, ответственного за обеспечение пожарной безопасности и пр.) с предоставлением Арендодателю заверенных копий указанных документов, в течение 3(Трех) рабочих дней с даты оформления таких документов, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора. При этом Арендатор обязан соблюдать требования и ограничения в области предоставления и обработки персональных данных, в частности предоставить Арендодателю согласие ответственных работников/ должностных лиц Арендатора на передачу их персональных данных, согласно требованиям законодательства Российской Федерации.

5.3.13. Соблюдать требования по содержанию, эксплуатации и выполнению работ при эксплуатации тепловых энергоустановок (котельной), включая необходимое обучение (проверку знаний) и инструктаж персонала Арендатора, соблюдение требований по охране труда, в том числе соблюдение обязательных требований, указанных в Приложении № 56 к Приказу Федеральной службы по труду и занятости № 655 от 10.11.2017 года и иных требований законодательства Российской Федерации.

5.3.14. Обеспечивать и нести ответственность (включая любые расходы, затраты и штрафы, возмещение любого вреда, причиненного любым лицам) за поддержание строгой дисциплины и надлежащего порядка среди своего персонала и персонала привлекаемых организаций, в том числе подрядных, безопасные условия труда, соблюдение действующих пожарных, экологических и санитарных норм и правил. Проводить надлежащий инструктаж своего персонала и персонала привлекаемых организаций по обеспечению охраны труда и техники безопасности, соблюдению законов, нормативных документов и правил всех государственных органов, относящихся к деятельности или выполняемым работам в

Здания, в целях предотвращения: травматизма и причинения ущерба имуществу Арендодателя и вреда жизни и здоровью его работников, а также ущерба имуществу, вреда жизни и здоровью третьих лиц. В случае причинения указанного в настоящем пункте ущерба или вреда, Арендатор обязуется возместить его в полном объеме лицу, которому был причинен вред.

Арендатор несет ответственность в полном объеме за любого рода вред, причиненный работникам Арендатора и работникам привлекаемых организаций, либо за вред третьим лицам, связанный любым образом с причинением вреда работникам Арендатора и работникам привлекаемых организаций, в течение всего времени нахождения работников в Здании, вследствие несоблюдения либо нарушения любого рода пожарных, экологических и санитарных норм и правил, иных обязательных норм и правил, а также вследствие обстоятельств непреодолимой силы, любого рода действий либо событий.

5.3.15. Обеспечить выполнение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности в Здании, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- составление декларации пожарной безопасности и других необходимых документов;
- размещение планов эвакуации из Здания;
- назначение ответственных лиц за пожарную безопасность и в течение 3 (Трёх) календарных дней с момента подписания Договора с предоставлением Арендодателю заверенных Арендатором копий приказов;
- утверждение инструкции о мерах пожарной безопасности;
- утверждение инструкции о действиях персонала по эвакуации людей при пожаре;
- обеспечение выполнения всех необходимых противопожарных мероприятий, отраженных в Приложении № 2 к Приказу МЧС России № 261 от 28.06.2018 года, и иных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения пожарной безопасности;
- проведение инструктажа своих работников, в том числе в соответствии с утвержденным планом практических тренировок по эвакуации из Здания с занесением данных в соответствующий журнал. Арендатор самостоятельно несет ответственность и возмещает ущерб, возникший в связи с причинением вреда третьим лицам вследствие нарушения требований по обеспечению пожарной безопасности в Здании аренды.

5.3.16. В срок не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты заключения Договора заключить от своего имени и за свой счёт договоры в отношении Имущества на оказание коммунальных услуг, в том числе водоснабжения (горячего и холодного), водоотведения (канализации), электроснабжения, обслуживание газового оборудования, на вывоз мусора (твердые и жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор, любые другие виды отходов, в том числе люминесцентные лампы и т.д.), собранного в результате эксплуатации Здания, на оказание услуг телефонной связи, на оказание телематических услуг связи (Интернет), охраны, технического обслуживания охранной, пожарной сигнализации, системы пожаротушения, системы видеонаблюдения, системы контроля управления доступом, также иные договоры, необходимые для надлежащей эксплуатации и содержания Имущества, и своевременно оплачивать такие услуги.

Арендодатель оказывает Арендатору возможное содействие при заключении таких договоров, по письменному запросу Арендатора. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю заверенную копию заключенных договоров, а также изменений, дополнений и приложений к ним, в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня их заключения/подписания.

Если Арендатор не заключит какой-либо договор из указанных и оказавшая Арендатору услуги организация потребует их оплаты от Арендодателя, то Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость потребленных им соответствующих услуг в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя, а также сумму начисленных пени и иных штрафов за просрочку оплаты коммунальных услуг, на основании требования Арендодателя.

5.3.17. Обеспечить за свой счёт охрану арендованного Здания. Арендодатель не несет ответственность за сохранность любого имущества, принадлежащего третьим лицам, находящегося в пределах Здания.

5.3.18. Арендатор обязан содержать Имущество в надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечить соблюдение санитарных норм и правил в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе обеспечить очистку от снега и наледи в зимнее время крыши, карнизов и иных выступающих конструкций, наружных пожарных лестниц и ограждений на крыше (покрытии) Здания, обеспечить сбор отходов, содержащих моющие средства, которые образуются при очистки фасада, стен и окон Здания.

5.3.19. Осуществлять текущий ремонт Имущества с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию Объекта с момента заключения Договора до момента постановки на очередной капитальный ремонт (или реконструкцию) в соответствии с требованиями Договора и требованиями, установленными нормами действующего законодательства Российской Федерации. Текущий ремонт должен осуществляться в соответствии с годовыми планами, составляемыми и согласовываемыми в соответствии с Приложением № 4 к Договору. Порядок, сроки, стоимость работ по проведению текущего ремонта Имущества Арендатор в обязательном порядке обязан письменно согласовывать с Арендодателем на каждый последующий год.

Работы по непредвиденному (аварийному) текущему ремонту (например, подклейка обоев, подкраска стен и т.п.) стоимостью до 100 000,00 (Ста тысяч) рублей в месяц, утвержденных в бюджете Арендатора на соответствующий год, предварительному согласованию с Арендодателем не подлежат. О проведенном непредвиденном (аварийном) ремонте Арендатор письменно уведомляет Арендодателя в течение 3 (Трех) дней с момента окончания такого ремонта, если сумма аварийных работ составила более 100 000,0 (Ста тысяч) рублей в месяц, то дополнительно Арендатор предоставляет Арендодателю отчет с указанием обоснованности такого ремонта (с фотофиксацией).

5.3.20. Осуществлять за свой счёт капитальный ремонт Имущества, включающий в себя замену и (или) восстановление строительных конструкций или элементов таких конструкций, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. За период проведения капитального ремонта Имущества арендная плата вносится в полном объеме. Капитальный ремонт производится Арендатором только с письменного согласия Арендодателя и после письменного согласования Арендодателем порядка, сроков, перечня работ, стоимости работ в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к Договору.

5.3.21. Арендодатель и Арендатор заключают договоры цессии в отношении договоров подряда на ремонтные/строительные работы Здания или его частей/оборудования, ранее заключенных Арендодателем с подрядными организациями, для целей обеспечения предъявления Арендатором претензий, связанных с недостатками таких ремонтных/строительных работ, напрямую подрядным организациям.

5.3.22. Арендатор несет полную ответственность за действия или бездействие любых третьих лиц в Здании, привлеченных Арендатором для оказания услуг, выполнения работ, любых иных целей.

5.3.23. Арендатор исполняет все вытекающие из Договора обязанности за свой счет своими или привлеченными силами, если несение каких-либо расходов Договором прямо не возложено на Арендодателя.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. Использовать Имущество, а также осуществлять все иные права Арендатора в соответствии с условиями Договора, а также требованиями законодательства Российской Федерации.

5.4.2. Устанавливать вывески, рекламные конструкции (включая вывески или рекламные конструкции третьих лиц) на фасаде Здания, либо в пределах Земельного участка, с соблюдением требований нормативных правовых актов Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления, с учетом ограничений, связанных с использованием объекта культурного наследия и соответствием вывески, или рекламных конструкций противопожарным, антимонопольным и иным требованиям. Арендатор вправе устанавливать вывески, рекламные конструкции после получения письменного согласования макета/проекта вывески, рекламной конструкции у Арендодателя.

По истечении срока аренды вывеска и/или рекламные конструкции по требованию Арендодателя должны быть демонтированы силами и за счет Арендатора без ущерба для Здания и его частей. При неисполнении данной обязанности Арендатор обязан компенсировать Арендодателю соответствующие расходы, а также оплатить штраф в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

5.4.3. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Здания, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.

5.4.4. В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации с согласия Арендодателя сдавать Имущество полностью или в части в субаренду. Для получения согласия Арендодателя Арендатор предоставляет запрос на получение согласия с приложением документов, подтверждающих финансовое положение субарендатора, а также проекта договора субаренды. При этом договор субаренды должен содержать условия, которые обеспечивают:

- возможность осуществления Арендодателем контроля за состоянием и использованием переданного Арендатором Имущества;
- исполнение субарендатором всех обязанностей Арендатора, предусмотренных Договором (за исключением согласованных Арендодателем положений в случае, если Арендатор обосновал необходимость таких исключений).

Если ответ на запрос о согласовании заключения договора субаренды не получен в течение 10 (Десяти) рабочих дней, заключение договора считается несогласованным.

В течение 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания Арендатором и субарендатором соответствующего договора субаренды, Арендатор обязан предоставить заверенную копию такого договора субаренды Арендодателю.

Настоящий пункт не применяется и согласие Арендодателя не требуется в случае сдачи Арендатором Имущества, в том числе его отдельных помещений в субаренду клиентам для проведения мероприятий на срок до 7 (Семи) суток, при условии предварительного согласования с Арендодателем условий типового договора субаренды.

5.4.5. Арендатору запрещается проведение в Здании любых перепланировок, реконструкций, переустройств Имущества без согласия Арендодателя.

6. Улучшение арендованного имущества

6.1. Производимые Арендатором отдельные и неотделимые улучшения становятся частью Имущества и являются собственностью Арендодателя. Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость отдельных или неотделимых улучшений.

6.2. Выполнение работ, направленных на любые улучшения Имущества (отделимые и неотделимые улучшения), осуществляются Арендатором только с письменного согласия

Арендодателя. Выполнение работ, предусмотренных настоящим пунктом, считается согласованным при отсутствии письменного согласования Арендодателя в течение сроков, установленных в пунктах 5.3.19, 5.3.20 Договора.

7. Страхование

7.1. Арендатор обязан своими силами и за свой счёт заключить договор страхования Имуущества, договор обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Страхование должно осуществляться с даты начала срока аренды (пункт 2.2. Договора), и своевременно продлеваться на весь срок аренды, сохраняя непрерывность страхового покрытия.

7.1.1. Договор страхования Имуущества должен быть заключён на следующих условиях:

а) Страхование осуществляется на сумму не менее указанной в пункте 1.5. Договора.

б) Риски, покрываемые договором страхования:

«С ответственностью за все риски», включая:

- Пожар, удар молнии, взрыв газа, употребляемого для бытовых надобностей;
- Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов;
- Опасные природные явления;
- Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств;
- Повреждение застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем (включая повреждения в результате аварий гидравлических систем);
- Противоправные действия третьих лиц (страхование от кражи с незаконным проникновением);
- Бой оконных стекол, зеркал и витрин;
- Террористический акт;
- Диверсии (совершения взрыва, поджога или иных действий, направленных на разрушение или повреждение предприятий, сооружений);
- Риски при выполнении строительно-монтажных работ;
- Риск пожара в результате короткого замыкания, перепада напряжения и других аварий в электросети.

По внутренней, внешней отделке, инженерному оборудованию и по риску «Бой стекла» по каждому страховому случаю может быть установлена безусловная франшиза в размере не более 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

в) Договор страхования должен содержать в неизменном виде следующие положения:

«В случае превышения действительной стоимости имущества над страховой суммой по договору страхования, страховое возмещение рассчитывается без применения условия пропорциональности выплаты при неполном имущественном страховании (его размер не сокращается пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости имущества).»

«База исчисления суммы страховой выплаты определяется как совокупная сумма затрат включая НДС Страхователя (выгодоприобретателя), направленных на приобретение, транспортировку, монтаж, установку и наладку имущества (его узлов, частей и элементов), которыми заменяется поврежденное, утраченное, погибшее имущество (его часть), включая стоимость ремонтных работ.»

«Расчет суммы страховой выплаты осуществляется без учета величины износа.»

г) Договор страхования должен содержать отказ Страховщика от суброгации в отношении работников выгодоприобретателя, его дочерних и зависимых обществ, обществ, входящих в группу компаний выгодоприобретателя, а также их работников.

7.1.2. Договор обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте должен быть заключен на следующих условиях:

а) Арендатор обязан осуществить обязательное страхование ответственности следующих объектов (при наличии):

- лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы, пассажирские конвейеры (движущиеся пешеходные дорожки).

б) Страхование должно быть осуществлено на основе требований Федерального закона № 225-ФЗ от «27» июля 2010 г., а также Положения о правилах обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, утвержденного Центральным Банком Российской Федерации № 574-П от 28.12.2016 г.

7.2. Арендатор обязан не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до заключения/продлонгации договоров страхования, указанных в пункте 7.1. Договора направить полный пакет документов Арендодателю, включая заполненный проект договора страхования/полиса, все приложения к договору страхования, свидетельство с подтверждением рейтинга страховой компании - для согласования условий договоров страхования со стороны Арендодателя. Арендодатель обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения полного пакета документов направить Арендатору согласование полученных документов или мотивированный отказ.

Не позднее 30 (Тридцати) дней с момента подписания Сторонами Договора, если иной срок не будет согласован Сторонами дополнительно, Арендатор обязан предоставить Арендодателю надлежаще оформленные и вступившие в силу договоры страхования и/или полис, включая все приложения к ним, копию заверенного банком платежного поручения с подтверждением своевременного осуществления оплаты страховой премии по заключенному договору страхования. При оплате страховой премии частями по графику платежей, согласно заключенному договору страхования, необходимо направлять подтверждающие оплату документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента проведения каждого платежа согласно графику платежей.

7.3. Договоры страхования должны быть заключены со страховой компанией, имеющей стабильное финансовое положение и хорошую деловую репутацию, обладающей рейтингом:

- для международной страховой компании - не ниже А- (по оценке агентств S&P, Fitch, Am Best) или А3 (по оценке агентства Moody's);

- для российской страховой компании – не ниже «ruAA-», определенным по шкале Expert RA и подтвержденным не позднее 2019 г.

7.4. Выгодоприобретателем по договору страхования Имущества является Арендодатель. Выгодоприобретателем по договору страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте являются третьи лица.

7.5. Договоры страхования/полисы, заключенные в рамках выполнения настоящих требований по страхованию, не могут быть дополнены и/или изменены/расторгнуты без получения письменного согласия со стороны Арендодателя.

7.6. При наступлении страхового случая Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя и страховщика (страховую компанию).

7.7. Урегулирование убытков по договорам страхования, заключенным в рамках Договора, осуществляется Арендатором с периодическим информированием о ходе урегулирования Арендодателя путем направления текущего статуса процесса в адрес Арендодателя по электронной почте, указанной в Договоре, согласно поступившему от Арендодателя запросу.

7.8. Убытки, не покрытые заключенными Арендатором договорами страхования, должны возмещаться Арендатором самостоятельно в рамках Договора.

7.9. При нарушении условий по осуществлению страхования согласно данному разделу Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере 100 000,00 руб. (Сто тысяч рублей) за каждый день просрочки исполнения обязательств.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

8.2. Арендатор самостоятельно в полном объеме несет любого рода ответственность, возникающую вследствие любых причин в связи с использованием или эксплуатацией Здания, вытекающую из статуса эксплуатирующей организации Здания, а также в процессе осуществления любой деятельности Арендатора или иных лиц в Здании либо в связи с ним.

Арендатор обязуется оградить Арендодателя от любых требований, претензий и исков третьих лиц, требований или претензий органов государственной власти или органов местного самоуправления, правоохранительных органов в связи с указанными выше обстоятельствами.

В случае, если Арендодатель будет вынужден понести какие-либо убытки или расходы в связи с обстоятельствами, предусмотренными настоящим пунктом, в том числе в виде выплаты штрафов, пени, неустоек, иных платежей, возмещения третьим лицам каких-либо убытков или вреда, Арендатор на основании требования Арендодателя возмещает Арендодателю все указанные суммы.

8.3. В случае нарушения Арендатором обязательств по уплате арендных и иных платежей в установленные Договором сроки Арендатор на основании требования Арендодателя обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

8.4. Полная ответственность за неисполнение требований Охранного обязательства возлагается на Арендатора. В случае нарушения Арендатором требований Охранного обязательства, помимо установленных мер ответственности, которые в полной мере должны быть возложены на Арендатора, Арендатор обязуется на основании требования Арендодателя уплатить штраф в размере 200 000,00 (Двести тысяч) рублей, а также возместить Арендодателю причиненные убытки.

8.5. За нарушение сроков возврата Имущества, относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 4.2 Договора, Арендатор на основании требования Арендодателя обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одной десятой) % от суммы арендной платы в месяц за каждый календарный день нарушения. Арендатор уплачивает Арендодателю предусмотренную настоящим пунктом неустойку в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от суммы арендной платы в месяц за каждый календарный день, начиная с 11 (Одиннадцатого) дня нарушения.

8.6. Арендодатель обязуется на основании требования Арендодателя уплатить штраф в размере 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей за каждый случай нарушения, а также возместить Арендодателю все причиненные убытки, в каждом указанном ниже случае:

- в случае выявления Арендодателем факта использования Имущества не в соответствии с условиями Договора (пункт. 1.2 Договора),
- в случае причинения Арендатором ущерба, повреждения Имущества, его части,
- при воспрепятствовании Арендатором осуществлению Арендодателем контроля за использованием и содержанием Имущества,
- при нарушении Арендатором предусмотренной Договором обязанности самостоятельно заключить договоры, указанные в пункте 5.3.16 Договора,
- в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором по уведомлению/информированию Арендодателя и/или согласованию тех или иных действий/бездействий с Арендодателем, включая предоставление информации, предусмотренной пунктом 5.3.10 Договора.

8.7. Уплата предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустоек, штрафов и иных штрафных санкций не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения своих обязательств по Договору, а также от обязанности по

возмещению Арендодателю и/или третьим лицам убытков, вызванных таким неисполнением и/или ненадлежащим исполнением, сверх предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустоек, штрафов и иных штрафных санкций.

8.8. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю предусмотренные Договором штрафы, неустойки, пени, убытки, расходы в течение 5 (Пяти) дней с момента получения требования Арендодателя, если иной срок не указан в Договоре применительно к соответствующему платежу.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Изменение Договора.

9.1.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.1.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его изменения.

9.2. Отказ от Договора, расторжение Договора, прекращение аренды.

9.2.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора и расторгнуть Договор в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора, уведомив об этом Арендатора.

Договор считается расторгнутым Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке с даты получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от Договора (либо с даты, когда такое уведомление считается доставленным в соответствии с пунктом 1 статьи 165.1 ГК РФ).

9.2.2. Договор может быть расторгнут в соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

9.2.3. При расторжении Договора в соответствии с настоящим разделом 9 Договора у Арендатора возникают обязанность по возврату Имущества Арендодателю в порядке, предусмотренном пунктом 4.2. Договора.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, отказом от исполнения и расторжением Договора, разрешаются с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. В случае невозможности разрешения спора в досудебном (претензионном) порядке, такой спор подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области. Сторона вправе обратиться в суд за разрешением возникшего спора не ранее, чем через 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты направления претензии другой Стороне.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны подразумевают: стихийные явления (землетрясение, наводнение и т.п.), запретительные меры государства, а также обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и так далее, то есть такие явления, воздействие которых происходит извне и непредотвратимо, а также объективно препятствует исполнению Стороной, попавшей под их действие, обязательств по Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в том числе, но не исключительно: нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

11.3. Сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления в письменном виде уведомить об этом другую Сторону. В уведомлении должно содержаться описание характера обстоятельств непреодолимой силы. Не уведомление либо несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на них в будущем. Подтверждающие документы о наступлении обстоятельств непреодолимой силы предоставляются Стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления соответствующего запроса другой Стороной.

11.4. В случае если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более 30 (Тридцати) календарных дней, Стороны обязуются определить порядок дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

12. Конфиденциальность

12.1. Стороны обязуются обеспечить конфиденциальность информации, связанной с Договором, к которой могут быть отнесены любые данные, предоставляемые сторонами друг другу, и о которых установлено, что они имеют конфиденциальный характер, а также информации, касающейся условий Договора (существования обязательств, уровня договорной цены, сроков и пр.), а именно: не разглашать, не публиковать и не использовать каким-либо иным способом (в целом или по частям) эти данные в пользу третьих лиц без предварительного согласия на то другой Стороны.

При возникновении у Сторон необходимости в получении или передаче, а также в одностороннем использовании для осуществления деятельности по договору сведений, составляющих коммерческую тайну, или иной конфиденциальной информации, в соответствии с внутренними регламентирующими документами любой из Сторон или действующим законодательством Российской Федерации между Сторонами заключается соглашение о конфиденциальности. В этом случае Стороны обязаны установить и соблюдать режим конфиденциальности информации в соответствии с таким соглашением о конфиденциальности.

Арендатор не вправе издавать или разрешать публикации самостоятельно или вместе с любым другим лицом, любые статьи, фотографии или другие иллюстрации в отношении исполнения Договора, деятельности Арендодателя, конфиденциальной информации, без получения письменного согласия Арендодателя. За неисполнение настоящего абзаца Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей за каждый случай.

Любая Сторона по Договору вправе предоставлять информацию, связанную с Договором, органам власти по их требованию без предварительного письменного согласия другой Стороны, только в случаях, когда это прямо предусмотрено действующим законодательством РФ.

Обязательства настоящего пункта остаются в силе, несмотря на сроки действия Договора, в течение 3 (трех) календарных лет с момента последней передачи конфиденциальной информации в рамках исполнения Договора.

13. Заверения об обстоятельствах

13.1. Подписывая Договор, каждая из Сторон в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации гарантирует, что:

- является обществом, должным образом учрежденным и законно существующим по законодательству Российской Федерации и зарегистрированным надлежащим образом в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, обладает всеми разрешениями, лицензиями, необходимыми для исполнения обязательств по Договору, а также гарантирует, что будет поддерживать такие разрешения, лицензии в актуальном (действующем) состоянии в течение всего срока действия Договора;

- обладает всеми согласованиями, корпоративными одобрениями, необходимыми для заключения Договора и не требуется каких-либо дополнительных одобрений для заключения или исполнения Договора, а также гарантирует, что при заключении дополнительных соглашений к Договору или иных приложений к нему в процессе исполнения Договора, такие процедуры, в случае необходимости их проведения, будут соблюдены. Заключение Договора не приводит к нарушению положений устава, какого-либо договорного ограничения или иного ограничения, имеющего обязательную силу для Стороны;
- лицо, подписывающее Договор, наделено всеми полномочиями подписывать Договор. В случае, если Договор или дальнейшие документы в рамках Договора, заключаются по доверенности, Сторона, выдавшая доверенность и впоследствии отменивший ее, письменно известит о такой отмене другую Сторону, независимо от формы доверенности;
- осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не существует ни финансовых, ни каких-либо иных обстоятельств, которые препятствовали бы заключению и исполнению Договора;
- тщательно изучила Договор, все приложения к нему, полностью ознакомилась со всеми иными условиями, имеющими отношение к Договору;
- насколько известно в отношении неё не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности другой Стороны надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору, а равно и к возникновению у других лиц права на обращение в суд с заявлением о признании Стороны несостоятельным (банкротом);
- исполнялись и соблюдались, равно как в настоящее время исполняются и соблюдаются и в будущем будут исполняться и соблюдаться требования законодательства Российской Федерации, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести к невозможности одной из Сторон надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору, а равно и к возникновению у уполномоченных органов права на обращение в суд с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом);
- уплачивает все налоги и сборы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- ведется и своевременно в полном объеме подается в налоговые и иные государственные органы налоговая, статистическая и иная государственная отчетность, которая является достоверной;
- вся первичная документация, оформляемая в рамках Договора, содержит все необходимые реквизиты, а также подписана уполномоченным лицом, что подтверждается положениями внутренних документов (локальных нормативных актов) или доверенностями, составленными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- ранее до заключения Договора никакие лица (в том числе уполномоченные органы) не выражали своего намерения обратиться в суд с заявлением о признании Стороны несостоятельной (банкротом), с такими заявлениями в суд не обращались, судами такие заявления не рассматривались и дела по таким заявлениям не возбуждались. На дату заключения Договора Стороне не известно о намерении какого-либо лица (в том числе уполномоченных органов) обратиться в суд с заявлением о признании Стороны несостоятельным (банкротом), о подаче такого заявления и/или принятия его судом к своему производству. При наступлении указанных в настоящем абзаце событий в процессе исполнения Договора, Сторона незамедлительно уведомит об этом другую Сторону для принятия мер по дальнейшему исполнению Договора.

13.2. Указанные в пункте 13.1. Договора заверения об обстоятельствах, все и каждое в отдельности, имеют значение для заключения и исполнения каждой из Сторон Договора, и каждая из Сторон заключает Договор, полностью полагаясь на данные заверения.

В случае, если обстоятельства, перечисленные в пункте 13.1. Договора, являются полностью или в любой части недостоверными или недействительными, одна Сторона вправе

потребовать от другой Стороны возместить убытки, которые вынуждена будет нести такая Сторона вследствие или в связи с недостоверностью таких заверений.

14. Заключительные положения

14.1. По вопросам, неурегулированным Договором, подлежит применению действующее законодательство Российской Федерации.

14.2. Стороны условились о том, что в процессе заключения и исполнения Договора и дополнительных соглашений к нему Стороны вправе обмениваться электронными документами и сообщениями, передаваемыми по каналам связи, позволяющим достоверно установить, что документ исходит от Стороны по Договору (посредством использования электронной почты). Такие электронные документы будут иметь для Сторон юридическую силу вплоть до предоставления Стороной, направившей такой электронный документ, его оригинала.

Электронная почта Арендодателя: info@spbnevsky7-9.ru.

Электронная почта Арендатора: info@wawelberg.com.

Указанный в настоящем пункте порядок обмена электронными документами не распространяется на обмен документами и уведомлениями, которые согласно условиям Договора, должны быть представлены Стороной в оригинале. Такие документы и уведомления подлежат направлению Стороной почтовой связью по юридическому либо почтовому адресу другой Стороны.

14.3. Все первичные учетные документы, оформляемые в рамках Договора, должны содержать наименование документа, дату его составления, наименование организации или индивидуального предпринимателя, составивших документ, и/или ИНН/КПП, содержание факта хозяйственной жизни (с детализацией выполненных работ/оказанных услуг), величину натурального и/или денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения. Оформляемые в рамках Договора первичные учетные документы должны быть подписаны уполномоченными лицами, с указанием их должности, фамилии и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

14.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, кроме случаев, когда в Договоре предусмотрен иной порядок изменения каких-либо условий.

14.5. Во всем остальном, что во взаимоотношениях Сторон при заключении, исполнении и расторжении Договора не урегулировано Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

Переписка между Сторонами осуществляется путем обмена электронными сообщениями с последующим предоставлением оригиналов заказными письмами. Сообщения направляются по адресам, указанным в Договоре. Датой соответствующего уведомления считается день отправления электронного сообщения или дата получения стороной письма, направленного по почте.

Сообщение будет считаться полученным Стороной, которой оно адресовано, в день его направления по электронной почте, если иной порядок получения сообщений (уведомлений) не предусмотрен отдельными пунктами Договора.

14.6. Стороны обязаны своевременно информировать друг друга обо всех событиях, имеющих отношение к Договору и влияющих на изменение его условий.

14.7. Договор составлен и подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра Договора находятся у Арендодателя, третий – у Арендатора.

14.8. Приложениями к Договору являются:

Приложение №1 – Копия Охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия;

Приложение №2 – Акт приема-передачи недвижимого имущества (Форма);

Приложение №3 – Акт возврата имущества (Форма);
 Приложение № 4 – Порядок согласования текущего и капитального ремонтов.

15. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель
ООО «ИФГ-Базис-Проект»

Арендатор
ООО «Отель Вавельберг»

Юридический адрес: 191186, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 3-5, литер А, офис 3-Н:250

Юридический адрес: 190031, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, набережная Реки Мойки, д.58, литер А, помещение 13-Н №2,3

Адрес для почтовой корреспонденции: 191186, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 3-5, литер А, офис 3-Н:250

Адрес для почтовой корреспонденции: 190031, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, набережная Реки Мойки, д.58, литер А, помещение 13-Н №2,3

ИНН 7801491723 КПП 780401001

ИНН 7801669692 КПП 783801001

Банковские реквизиты
 р/с 40702810455040009016 в ПАО Сбербанк
 к/с 30101810500000000653
 БИК 044030653

Банковские реквизиты
 р/с 40702810755000012549 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк
 к/с 30101810500000000653
 БИК 044030653

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «ИФГ-Базис-Проект»

Арендатор:
ООО «Отель Вавельберг»

Генеральный директор

Директор

/О.В. Заборский/

/А.С. Серпенева/



ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
на объект культурного наследия федерального значения
(здание, строение, сооружение)

№ 11263

Санкт-Петербург

20 СЕН 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 17.01.2012 № 7/76, и ООО "ИФГ-Базис-Проект" (далее - **Собственник**) в лице генерального директора Соколова И.В., действующего(ей) на основании Устава, согласились о нижеследующем:

1. Собственник обязуется обеспечить сохранность объекта культурного наследия федерального значения "Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый)" (далее **Памятник**), площадью 9204,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:1095:12:6, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 7-9, лит. А (описательный адрес: Невский пр., д. 7-9; ул. Малая Морская, д. 1-3).

Основание отнесения Памятника к числу объектов культурного наследия: постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001.

Основание для заключения охранного обязательства на Памятник:

соглашение об определении долей от 24.09.2010; соглашение (инвестиционный договор) № 00-(И)006134 от 01.10.2010; свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности на бланке серии 78-АЖ 066803 от 23.12.2010.

Перечень предметов охраны Памятника определяется приложением к настоящему охранному обязательству.

Территория Памятника обозначена на прилагаемом к настоящему охранному обязательству плане (в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, план не прилагается).

2. В целях обеспечения сохранности Памятника Собственник обязуется:

2.1. Содержать Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Памятника и территории от бытовых и промышленных отходов, поддерживать территорию Памятника в благоустроенном состоянии.

В случае если для содержания Памятника в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также для поддержания территории в благоустроенном состоянии необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом(ами) осмотра технического состояния Памятника либо актами текущего осмотра, Собственник обязан обратиться к Госорганию за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

В случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента, Собственник обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента Памятника.

2.2. Выполнять работы по сохранению Памятника и благоустройству территории, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника, составляющим(ими) единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого

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

Акт(ты) осмотра технического состояния Памятника и территории составляется(ются) по инициативе Госоргана либо Собственника, 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(ами) осмотра технического состояния Памятника и территории, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Собственника (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(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, в актах текущего осмотра, предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Собственнику предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Собственника штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории, либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

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

2.6. Обеспечивать охрану Памятника в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Памятнику или его территории.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Собственнику повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Памятнику и (или) территории, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Памятника и (или) территории 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 Собственник обязан предварительно согласовать с Госорганом.

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

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Памятника и (или) планировочную структуру Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Памятника;
- не выполнять земляные работы, не связанные с выполнением работ, предусмотренных Госорганом;
- не выполнять строительство и реконструкцию (приспособление для современного использования) на территории Памятника (при наличии территории);
- не выполнять реконструкцию (приспособление для современного использования) Памятника;
- не устанавливать павильоны, киоски, навесы, туалетные кабины и иные

Памятнику территории, в случае, если территория Памятника ограничена по периметру фундамента);

- 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 Собственника документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Памятника и территории.

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

2.14. Не производить работы, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Памятник и его территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные 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 Собственником.

2.17. Обеспечивать доступ гражданам в принадлежащие ему помещения 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, устанавливаются Собственником по согласованию с Госорганом.

2.18. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Собственник 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 Собственника.

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

3. Ответственность Собственника:

3.1. В случае, если Собственник не содержит Памятник в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Памятника и территории, указанной в пункте 2.1 настоящего охранного обязательства, от бытовых и промышленных отходов, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай нарушения.

3.2. В случае просрочки выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Собственник приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Собственника, указанных в пунктах 2.8 и 2.10 охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Собственника 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 Памятника и (или) территории, поврежденных в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Собственника пеню в размере 5000 рублей за каждый день просрочки принятия таких мер.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения любого из видов работ, указанных в акте(ах) осмотра технического состояния Памятника и территории либо в актах текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Собственник к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 100000 рублей за каждый вид работ, который Собственник 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 Памятника и (или) территории в целях, перечисленных в пункте 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Собственника 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 Памятника, установке любых носителей информации, а также систем технического обеспечения, технического оборудования, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 50000 рублей за каждый случай и вид самовольных действий.

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

3.8. В случае необеспечения по вине Собственника допуска представителя Госоргана в Памятник, необеспечения доступа граждан в помещения Памятника, интерьеры которых являются предметом охраны Памятника (при наличии таких интерьеров), необеспечения охраны Памятника и (или) территории, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Памятнику и (или) территории, Госорган вправе взыскать с Собственника штраф в размере 5000 рублей за каждый случай и вид нарушения за каждый случай нарушения.

3.9. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Собственником условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Собственник возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности за нарушение условий охранного обязательства.

3.10. Уплата штрафа (пени) не освобождает Собственника от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права Собственника на Памятник или исключения Памятника из числа объектов (выявленных

объектов) культурного наследия, со дня его передачи по акту от Собственника третьему лицу, либо исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В случае передачи Собственником права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) 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. Собственник 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 Собственником, 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, Собственник обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный предмет (устранить повреждение предмета).

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

– 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 Собственника.

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

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

Местонахождение Сторон:

Госорган:

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

Собственник:

195197, Санкт-Петербург, Полостровский пр., 43, лит. А, офис 424
ИНН 7801491723

Приложение:

1. Акт осмотра технического состояния Памятника.
2. Перечень предметов охраны Памятника, утвержденный приказом Министерства культуры РФ № 626 от 22.06.2012.



Е.Е. Ломакина

ФИО



И.В. Соколов

ФИО

Приложение № 1
к охранному обязательству
от 20 СЕН 2012 № 11263

АКТ
осмотра технического состояния объекта
культурного наследия федерального значения
(здание, строение, сооружение)

Санкт-Петербург

«15» марта 2011 г.

Госорган в лице представителя по доверенности № 7/519 от 17.02.2011 Егорова А.А. и Собственник в лице генерального директора Булавко Д.Л. (по состоянию на 15.03.2011)

произвели осмотр технического состояния объекта культурного наследия федерального значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый)» (далее - Памятник), площадью 9204,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:1095:12:6, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 7-9, лит. А (описательный адрес: Невский пр., д. 7-9; ул. Малая Морская, д. 1-3).

1. Исторические сведения: здание построено в 1911-1912 гг. по проекту архитекторов Перетятковича М.М. и конструкторов Дитриха Л.А. и Козлова В.В.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:

- фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру деформаций не имеется;
- цоколи: цоколь облицован гранитом, состояние удовлетворительное;
- отмостки: тротуарная плитка, гранитная плита, состояние удовлетворительное.

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные, по визуальному осмотру состояние удовлетворительное.
- колонны, столбы: фасад по Невскому проспекту имеет аркатурно-колончатые пояса в уровне первого и второго этажей, образованные архивольтами окон и стилизованными полуколоннами; фасад по Малой Морской ул. имеет аркатурно-колончатый пояс образованный архивольтами окон второго этажа и трехчетвертными муфтированными колоннами в уровне первого этажа; сквозной проход с двумя арками в уровне первого этажа угловой части здания поддерживается гранитной колонной с капителью в виде львиных маскарон; в помещении 2-Н (42) десять колонн ионического ордера, облицованные искусственным мрамором, поддерживающие галерею второго света; в помещении 2-Н (40) восемь колонн ионического ордера, облицованные искусственным мрамором, состояние удовлетворительное;

в) перекрытия:

- подвалов: плоские;
- межэтажные: плоские и сводчатые, состояние удовлетворительное;

- перемычки оконных и дверных проемов: прямые и полуциркульные;
- г) крыша: с металлическим покрытием по монолитным железобетонным конструкциям;
- д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;
- е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические, состояние удовлетворительное;
- трубы: металлические, состояние удовлетворительное;

ж) фасады:¹

- облицовка стен: со стороны дворового фасада стены гладко оштукатурены, имеются утраты штукатурного слоя; со стороны лицевого фасада стены облицованы грубо обработанным серым гранитом, состояние удовлетворительное;
- окраска стен: дворовый фасад окрашен, имеются повреждения красочного слоя;
- монументальная живопись: отсутствует;
- лепнина: отсутствует;
- декоративные элементы: архивольты окон; фасад по Невскому проспекту завершен фигурным аттиком с рельефной композицией; ризалит угловой части здания завершен прямоугольным аттиком с рельефной композицией; пространства над окнами четвертого этажа по боковым осям ризалита угловой части здания, оформлены рельефными композициями в виде картушей, состояние всех элементов удовлетворительное;
- карнизы: со стороны дворового фасада межэтажные тяги между первым и вторым, вторым и третьим, четвертым и пятым этажами; венчающий карниз профилированный, имеются повреждения штукатурного слоя; со стороны лицевого фасада межэтажная тяга между третьим и четвертым этажами; венчающий карниз профилированный с балюстрадным гранитным ограждением, состояние удовлетворительное;
- пилястры: ризалит угловой части фасада имеет четыре муфтированные пилястры ионического ордера в уровне третьего-четвертого этажей, состояние удовлетворительное;
- балконы, лоджии, крыльца: балконы на гранитных кронштейнах с гранитными балюстрадными ограждениями в уровне второго и четвертого этажей, состояние удовлетворительное;
- окна: оконные заполнения деревянные и металлопластиковые коричневого цвета (сохранена историческая расстекловка);
- двери: деревянные остекленные; дверь углового входа деревянная филенчатая глухая, состояние удовлетворительное;

з) монументы:² отсутствуют;

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

и) интерьеры:³

- полы: паркет, линолеум, ковровое покрытие, мраморная плита, в некоторых помещениях наблюдается износ покрытия;
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): перекрытия прямые и сводчатые; перемычки прямые и полуциркульные;
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): стены оштукатурены и окрашены, в некоторых помещениях состояние облицовки неудовлетворительное; также отделка искусственным и натуральным мрамором состояние удовлетворительное;
- перегородки: кирпичные и деревянные.

- живопись (монументальная и станковая): отсутствует.
 - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: в помещении 2-Н (40) пояс иоников по периметру потолка; живописный плафон в центре потолка; в помещении 2-Н (42) кессонированный потолок с заполнением кессонов золочеными розетками; шесть пилястр ионического ордера; арочный проем в западной стене имеет двухуровневое деревянное резное заполнение; в помещении 2-Н (60) пояс из листьев аканта по периметру потолка; в помещении 4-Н (1) центральная лепная розетка на потолке и профилированные тяги по периметру потолка; в помещении 4-Н (3) четыре круглые розетки, центральное панно на потолке и профилированные тяги по периметру потолка; в помещении 4-Н (4) центральная фигурная розетка на потолке, профилированные тяги по периметру потолка, сиены оформлены прямоугольными панно с профилем по периметру; в помещении 4-Н (6) круглая центральная розетка на потолке, профилированные тяги по периметру потолка, стены оформлены прямоугольными панно с профилем по периметру; в помещении 4-Н (7) центральная лепная фигурная розетка на потолке, профилированные тяги по периметру потолка, стены оформлены прямоугольными и круглыми панно с профилем по периметру; в помещении 4-Н (11) центральная лепная розетка на потолке; в помещении 9-Н (35) потолок оформлен квадратными кессонами, состояние элементов удовлетворительное;
 - лестницы: с деревянными и мраморными ступенями с балюстрадами, имеются сколы ступеней;
 - двери: деревянные филенчатые; в некоторых помещениях сохранились исторические дверные заполнения (см. приложение № 2 к охранному обязательству);
- к) инженерные коммуникации:⁴
- электроснабжение: имеется;
 - отопление: имеется;
 - водопровод: имеется;
 - канализация: имеется;

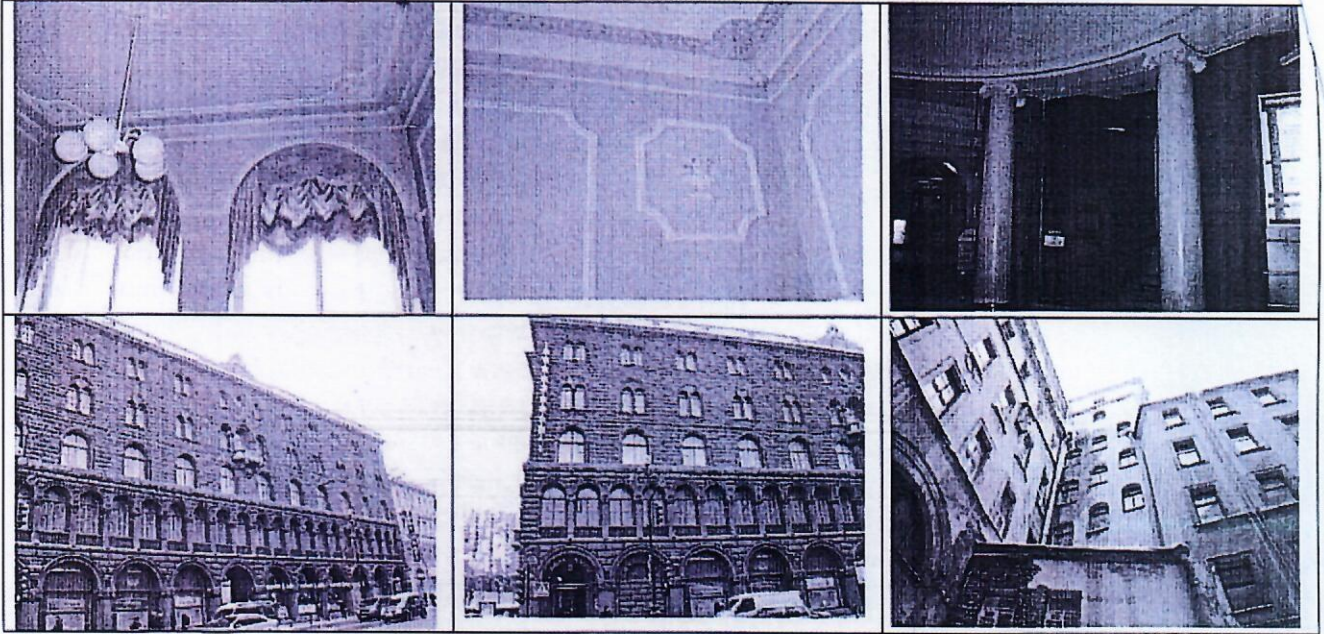
л) территория памятника:⁵ ограничена по фундаменту;

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

4. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ⁷

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнить приспособление здания для современного использования.	В течение 48 месяцев со дня заключения охранного обязательства.	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 534 от 04.05.2010.

6. ФОТОФИКСАЦИЯ:



Представитель Госоргана

А. Егоров
(подпись)

А.А. Егоров
(ФИО)

Представитель Собственника

Д.Л. Булавко
(подпись)

Д.Л. Булавко
(ФИО)

Госорган

Е.Е. Ломакина
подпись
ФИО



Собственник

И.В. Соколов
(подпись)
ФИО



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 из 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

И.В. Соколов
подпись

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

⁵ в тексте акта осмотра технического состояния Памятника указывается точное место расположение элементов прилегающей территории Памятника, перечисленных в пункте «л».

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, составляющим неотъемлемую часть охранного обязательства.

⁷ в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния Памятник находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «выполнение работ на Памятнике на дату составления акта осмотра технического состояния Памятника не требуется».

Приложение № 2
к охранному обязательству
от 20 СЕН 2012 № 11263

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый), 1911-1912
гг. арх. Перетяткович М.М., ск. Дитрих, ск. Козлов В.В.»

Предметом охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Вавельберга М.И. (Банк Санкт-Петербургский торговый), 1911-1912 гг. арх., Перетяткович М.М., ск. Дитрих, ск. Козлов В.В.» являются:

градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании застройки Невского пр. и ул. Малая Морская;

объемно-пространственная композиция сложного в плане, состоящего из трех корпусов, разделенных лестничными узлами, шестиэтажного объема (включая мансарду) и подвала;

конструктивная схема железобетонного каркаса на фундаментной железобетонной плите с кирпичным заполнением наружных и внутренних капитальных стен; железобетонные монолитные перекрытия; своды (цилиндрические (помещения I, II, X, XVIII согласно Ведомости помещений и их площадей к поэтажному плану), в т.ч. с распалубками (помещение IX), парусный (сквозной проход угловой части здания), уплощенный (помещение 2-Н (40), ползучий на столбах (восточная парадная лестница), крестовой (помещение XI), по металлическим балкам (надподвальные); восемь колонн ионического ордера (помещение 2-Н (40), десять колонн ионического ордера и два пилона (помещение 2-Н (42); западная и восточная парадные лестницы (Л-5 и Л-3); восточная лестница, в угловой части здания (Л-1); лестница по периметру помещения 2-Н (40), лестницы, ведущие на обходную галерею 2-го этажа в помещениях 2-Н (42, 60);

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление лицевых фасадов здания, включая: материал и характер отделки фасадов и цоколя; кирпичный руст; ризалит; крыльцо с двумя гранитными ступенями с закругленными углами;

местонахождение и габариты балконов; ограждения балконов, материал;

местонахождение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов, проемов балконных дверей;

конфигурация, рисунок и материал заполнений оконных и дверных проемов, заполнений проемов балконных дверей;

местонахождение, материал, техника исполнения и рисунок металлодекора (двухстворчатые ворота, решетки, фонари и пр.);

аркатурно-колончатые пояса (в уровне 1-го и 2-го этажей фасадов по Невскому пр., в уровне 1-2-го этажей фасада по Малой Морской ул.), архивольты, маскароны, трехчетвертные и приставные колонны, включая муфтированные, ложная балюстрада с балясинами;

местонахождение и габариты арочных ниш, профилированные гранитные обрамления; пилястры с муфтами; гладкая и рельефная орнаментальные подоконные тяги; рельефный резной декор: филенки, картуши, композиции с рогами изобилия, женскими и мужскими фигурами. мелальоны маскароны, восточная архитектурная композиция

гранитное балюстрадное ограждение крыши с балясинами;

декоративно-художественная отделка помещений здания:

западная парадная лестница: профилированные тяги лестничных площадок; ниша с конховым завершением и профилированным карнизом (верхняя межэтажная площадка); местонахождение, габариты и конфигурация оконных проемов; восемь подоконных досок из мрамора; металлические стержни и поворотные ручки окон; арочный проход к площадке 1-го этажа, профилированный архивольт; две ниши с арочным завершением и профилированный архивольт вестибюля; две ниши с конховым завершением и напольные плиты белого мрамора тамбура;

восточная парадная лестница: профилированные тяги по периметру потолка; порталы (лестничные площадки); каминный портал (лестничная площадка); местонахождение, габариты и конфигурация дверных проемов конфигурация, рисунок и материал дверных проемов; подоконные доски металлические стержни и поворотные ручки окон; напольные плиты белого мрамора;

помещение 2-Н (40): живописный полихромный плафон в форме тондо поясов по периметру потолка; отделка стен из мрамора; арочный проем ведущий к восточной лестнице; ручки внутренней двери тамбура; фонарь напольные плиты белого мрамора;

восточная лестница угловой части здания: светильник потолочный держатели поручней;

коридор, ведущий в помещение 2-Н (42): потолок, разделенные гладкими балками на прямоугольные секции; стеновые плиты, плинт лопатки и арочный проем; напольные плиты белого и серого мрамора;

помещение 2-Н (42): центральная кессонированная часть плафона кессоны в орнаментальных рамах с рельефными гипсовыми золоченым; розетками; поясов по периметру центральной части потолка; обходная галерея второго света (по периметру помещения); деревянные резные орнаментированные кронштейны (восточная стена); стеновые плиты белого искусственного мрамора, пилястры ионического ордера (западная и восточная стены); арочный проем (западная стена); двухуровневое деревянное заполнение арочного проема; деревянные панели свода арки с резной раковиной в центральной части; металлические стержни и гладкие поворотные ручки окон; картуши; фонари; диван встроенный напольные плиты белого и серого мрамора;

помещение 2-Н (60): пояс акантовых листьев и «бус» по периметру; помещения; металлические стержни, гладкие поворотные ручки окон фонари; светильники потолочные;

помещение 2-Н (76): дубовые филенчатые панели стен в два яруса завершенные профилированным выносным карнизом; местонахождение, габариты и конфигурация «потайных» дверных проемов; местонахождение, габариты и конфигурация дверных проемов; конфигурация, рисунок и материал заполнения дверных проемов; камин; живописное панно «Суд Париса»; металлические стержни и поворотные ручки окон и балконных дверей;

помещение 6-Н (11): дубовые филенчатые панели;

помещение 9-Н (35): квадратные кессоны и дубовые филенчатые панели; местонахождение, габариты и конфигурация дверных проемов; конфигурация, рисунок и материал заполнения дверных проемов; камин.



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

26 листов листа (ов)

Спец. I категории юридического
управления КГИОП
А.С. Кузнецова *А.С.*

20 СЕН 2012

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

Дата регистрации

24.12.2020

Номер регистрации

78:31:0001095:1010-78/011/2020-8

Государственный регистратор прав


(подпись, М.П.)


Васильев И.Б.

(Ф.И.О.)

