Московский государственный университет экономики, статистики и информатики (МЭСИ)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Институт Права и Гуманитарного Образования

Отчет

по производственной практике

## Выполнила:

## студентка группы 2278

## Никулина Е.В.

Руководитель практики:

Алексейцев А.Н.

Москва

2011 г.

Содержание

1) Введение

2) Общая часть

3) Заключение

4) Список используемых источников

5) Приложения

1. Договор на оказание услуг

2. Агентский договор

3. Долгосрочный договор аренды нежилого помещения

4. Договор предоставления комплекса ресурсов

Введение

В соответствии с учебным планом я проходила производственную практику в ЗАО «Тосненский Городской Центр Недвижимости» с 07 февраля 2011г по 10 апреля 2011г.

Я была принята для прохождения преддипломной практики на должность юриста.

В процессе прохождения преддипломной практики я ознакомилась:

- с уставом центра недвижимости утвержденным учредителем общества;

- со структурой центра недвижимости;

- с выполняемыми функциями и обязанностями работников центра;

- с особенностями работы юриста в сфере жилищного законодательства;

- с видами гражданско-правовых договоров;

- научилась составлять проекты гражданско-правовых договоров, договоров на оказание возмездных услуг и иные документы.

Проверяла документы на их правильность составления и соответствия требованиям гражданского законодательства.

Принимала участие в сборе пакетов документов для заключения сделок аренды недвижимого имущества, для заключения сделок купли продажи недвижимости.

Пользовалась электронными правовыми системами, такими как «Гарант» и «Консультант+»

Общая часть

договор купля продажа недвижимость

Центр недвижимости организован в 1996 году. Полное наименование центра- Закрытое Акционерное Общество «Тосненский Городской Центр Недвижимости». Центр создан в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995г. № 208-ФЗ. Руководство деятельностью Центра осуществляется единоличным исполнительным органом- Директором ЗАО «Тосненский Городской Центр Недвижимости». Является малым предприятием. Штат составляет 6 человек. Центр оборудован современной офисной техникой.

Центр недвижимости осуществляет свою деятельность в Ленинградской области- г. Тосно, г. Никольское.

Основной сферой деятельности центра недвижимости является предоставление различных услуг на рынке недвижимости.

Целью деятельности центра является получение прибыли.

**Основной задачей** агентства ЗАО «Тосненский Городской Центр Недвижимости» является удовлетворение требований покупателей, продавцов, арендаторов и арендодателей различных объектов недвижимости:

- помощь гражданам и организациям в поиске жилой и нежилой недвижимости, для последующей ее покупки а также продажи;

- оформление договоров купли-продажи недвижимости;

- помощь организациям и гражданам в заключении договоров аренды и субаренды жилой и нежилой недвижимости;

- оценка и анализ рынка недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Агенты в центре недвижимости могут объективно оценить объект недвижимости, что впоследствии отражается в получении максимальной суммы выручки в разумные сроки.

Быстро и квалифицированно собрать, составить и согласовать все необходимые документы.

Проводят рекламу объекта - Агент готовит подробное описание объекта для публикации в СМИ и Интернете (если нужно - с фотографиями) и регулярно обновляет публикации.

Грамотно проводит показ объекта, ограждает клиентов от общения с нежелательными элементами, концентрирует основное внимание на достоинствах объекта и минимизации его недостатков. Кроме того, агент показывает квартиру не всем подряд, а только покупателям, потенциально заинтересованным в конкретном объекте.

Согласовывает максимально выгодные и безопасные условия проведения сделки, что в дальнейшем позволяет избежать ненужных переживаний и расходов, а также гарантирует получение всех денег за объект.

Агент готовит краткий еженедельный отчет о проделанной работе: о количестве просмотров, звонках и т.д. Обеспечивает законное проведение сделки, контроль за выполнением ранее согласованных условий проведения сделки, своевременную регистрацию сделки и получение всех денежных средств.

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно, более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

ЗАО «Тосненский Городской Центр Недвижимости» имеет нормативно-правовую базу.

Особую роль в работе юриста занимает электронная правовая база «Гарант» и «Консультант+», которые часто обновляются и позволяют быстро найти нужные документы, образцы и другую нужную информацию.

Юридические услуги по недвижимости включают проверку документов и правового титула, — юридическую экспертизу правоустанавливающих документов и информации об объекте, подготовку договоров и других документов, регистрацию недвижимости и сделок с ней.

Сделки с коммерческой недвижимостью можно разделить на четыре группы:

## 1. Сделки по приобретению коммерческой недвижимости

При сопровождении сделок, относящихся к данной группе юристы компании:

* проводят юридический аудит документов на объект недвижимости и проверку правоспособности продавца недвижимости совершить отчуждение, по итогу выдают свое мнение о возможных рисках по объекту недвижимости.
* представляют интересы своего клиента на всех стадиях процесса совершения сделки с объектом коммерческой недвижимости, начиная с составления и согласования всего механизма сделки, подготовки правовых документов по сделке, включая участие в переговорах по согласованию условий сделки, подписание договора отчуждения объекта недвижимости и подготовку иных правовых документов. В случае приобретения объекта недвижимости путем приобретения акций или долей юридического лица, в собственности которого находится объект недвижимости, помогут вступить в права акционера (участника) юридического лица, дадут рекомендации как подготовить необходимые внутренние документы юридического лица (включая внесение изменений в учредительные документы).
* сопровождают при закрытии сделки, при составлении акта приема-передачи объекта недвижимости, готовят документы о выполнении взаимных обязательств.
* представляют интересы клиента, связанные с переоформлением прав на земельный участок, помогут перезаключить все договоры с организациями, оказывающими коммунальные услуги, перезаключить договоры с арендаторами и совершить иные юридические действия.

## 2. Сделки по отчуждению коммерческой недвижимости

При сопровождении сделок, относящихся к данной группе юристы компании:

* проводят юридический аудит документов на объект недвижимости по итогу которого выдают свое мнение о правовых недостатках в документах по отчуждаемому объекту недвижимости.
* помогают своему клиенту провести правовую подготовку объекта к отчуждению и исправить выявленные в процессе юридического аудита недостатки.
* помогают подготовить и поддерживать в актуальной редакции документы, необходимые для совершения сделки по отчуждению объекта коммерческой недвижимости.
* представляют клиента, начиная от момента согласования механизма и условий сделки, заканчивая закрытием сделки и передачей объекта недвижимости покупателю.

## 3. Сделки по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости

При сопровождении сделок, относящихся к данной группе юристы компании:

* проведут юридический аудит документов на объект недвижимости по итогу которого выдадут свое мнение о правовых недостатках в документах по объекту недвижимости, которое передается в аренду.
* помогут провести правовую подготовку документов на объект к аренде и исправить выявленные в процессе юридического аудита недостатки.
* представляют интересы клиента на всех стадиях процесса совершения сделки по сдаче объекта коммерческой недвижимости в аренду. Подготовят проект договора аренды, который полностью отражает все существенные условия аренды объекта недвижимости и максимально защищает интересы клиента. Юристы будут участвовать в переговорах по согласованию условий договора аренды объекта недвижимости и подписанию согласованной редакции договора. Юристы компании помогут своему клиенту провести государственную регистрацию договора в управлении Росреестра.
* помогут клиенту передать помещение арендатору и подготовить все необходимые документы связанные с передачей.
* возьмут на себя сопровождение всех вопросов, возникающих по заключенному договору аренды.

## 4. Сделки по найму в аренду объектов коммерческой недвижимости

При сопровождении сделок, относящихся к данной группе юрист компании:

* проводит юридический аудит документов на объект недвижимости, планируемый к аренде и правоспособность Арендодателя по сдаче в аренду объекта недвижимости. По итогу аудита выдаем свое мнение о возможных рисках по предполагаемой аренде объекта недвижимости.
* представляют интересы своего клиента на всех стадиях процесса, начиная с составления и согласования всего механизма сделки, подготовки правовых документов по сделке, участие в переговорах по согласованию условий сделки, подписанию договора аренды объекта недвижимости и регистрации его в управлении Росреестра.
* сопровождают своего клиента в закрытии сделки, помогут составить акт приема-передачи объекта недвижимости, подготовить и подписать документы о выполнении взаимных обязательств.
* помогут своему клиенту принять помещение по акту приема передачи, в котором отразят реальное состояние помещения.
* сопровождение всех вопросов, возникающих в процессе использования помещения.

Во время прохождения производственной практики мне поручалось:

- составление договоров купли продажи квартир,

- составление договоров аренды,

- Дополнительных соглашений, актов, соглашений о расторжении договоров,

-договоров предоставления коммунальных услуг,

- договоров на оказания возмездных услуг,

- составление писем-претензий и иной документации,

-консультировать клиентов

- проведение юридического аудита документов на объекты недвижимости

Также мне поручалось консультировать клиентов по вопросам купли-продажи недвижимости, переоформлении прав на недвижимое имущество, аренды и найма нежилого имущества. Консультации давались мной как в устной, так и в письменной форме.

В ходе консультаций мною был приобретен навык общения с людьми (простые и грамотные разъяснения клиентам).

Чаще всего в практике приходилось сталкиваться с договорами аренды и купли-продажи недвижимости.

О купле-продаже квартир как предмете предпринимательской деятельности можно говорить, прежде всего, в рамках риэлтерской деятельности. Положения о лицензировании риэлтерской деятельности определяет данный вид предпринимательской деятельности как деятельность, осуществляемую юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности), по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. В Положении особо указывается, что услуги по оценке недвижимости не являются риэлтерской деятельностью.

Для продажи жилья в ст.558 ГК сформулированы дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан. Так, в частности, существенным условием договора продажи (купли-продажи) квартиры или ее части, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор продажи (купли-продажи) квартиры считается незаключенным.

Договор продажи (купли-продажи) квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи (купли-продажи) к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исполнение договора продажи (купли-продажи) квартиры до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. При уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

У договора продажи (купли-продажи) квартиры есть существенное отличие от других договоров купли-продажи в вопросе определения цены. Если в тех договорах отсутствует указание цены, то ее можно определить исходя из обычаев делового оборота, из установившейся на рынке цены на подобный товар и. т. д. Договор же продажи (купли-продажи) квартиры должен непременно предусматривать цену этой квартиры. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене квартиры, договор о ее продаже (купле-продаже) считается незаключенным.

Договор купли-продажи приватизированной квартиры, заключенный без предварительного разрешения органов опеки и попечительства будет признан недействительным, как влекущий нарушение жилищных прав и интересов несовершеннолетних детей продавца.

Договор аренды зданий (сооружений) регулируется положениями, сходными с содержащимися в ГК нормами о купле-продаже недвижимости. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в обороте.

В законодательстве четко регламентирована форма, в которой должен быть заключен договор аренды здания (сооружения) - простая письменная форма путем составления одного документа, подписанного сторонами. Тем самым исключена возможность оформления договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Несоблюдение формы договора аренды здания (сооружения) влечет его недействительность независимо от срока действия и участников договора.

Законодательством не установлены ни максимальный, ни минимальный срок аренды здания (сооружения), стороны вправе самостоятельно определить в договоре характер аренды (краткосрочный или долгосрочный). Однако срок действия договора является существенным условием договора, и стороны обязаны его указать. Если все же срок не указан, то договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (в контракте можно оговорить иной срок).

Для того чтобы здание могло быть использовано в качестве объекта договора аренды, оно должно обладать определенными признаками.

Здание должно быть принято в эксплуатацию. Не может быть объектом договора аренды самовольно построенное здание. Основными документами на здание являются технический паспорт и поземельная книга. В бюро технической инвентаризации ведется реестр объектов собственности юридический и физических лиц.

В договоре аренды здания (сооружения) должны быть указаны индивидуально определенные признаки объекта аренды, позволяющие твердо установить имущество, подлежащее передаче арендатору, т.е. данные, позволяющие определенно установить, какое именно здание (сооружение) подлежит передаче арендатору в качестве аренды. Поэтому, составляя контракт, необходимо указать точный адрес и общую площадь передаваемого в аренду здания (сооружения). При нарушении этих требований в договоре объект аренды считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - не заключенным.

Цель использования (назначения) объекта аренды должна быть сформулирована в тексте договора предельно четко. Например, под “конторские помещения”.

Согласно общим правилам, право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику или лицу, уполномоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования части земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Данное положение направлено на защиту законных интересов арендатора здания (сооружения) при изменении собственника земельного участка, на котором расположена арендованная недвижимость.

В предусмотренных законом случаях стороны могут использовать фиксированные ставки арендной платы, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Закон может устанавливать ограничения при определении сторонами размера арендной платы за пользование некоторыми объектами аренды.

Размер арендной платы зависит от места расположения здания (центр или окраина); технического состояния здания, назначения помещения, принадлежности здания к памятникам истории, культуры, архитектуры; степени обустройства (лифт и т.п.); пригодности здания для коммерческой эксплуатации; вида помещения (основное или вспомогательное помещение, подвал); фактической площади здания.

Данный перечень не является исчерпывающим. Общий размер арендной платы за здание рассчитывается путем суммирования платежей за аренду отдельных помещений здания.

Изменение и дополнение условий договора аренды оформляется в письменной форме в виде дополнительного соглашения и является неотъемлемой частью договора. Внесение изменений и дополнений в договор допускается только по обоюдному согласию сторон. В одностороннем порядке договор может быть изменен только в случае существенного нарушения условий договора другой стороной.

Договор аренды здания (сооружения) может быть расторгнут досрочно:

1) по соглашению сторон, в том числе при предоставлении арендатору другого здания (сооружения);

2) в судебном порядке при нарушении условий договора;

3) при ликвидации организации арендатора.

В одной из статей договора необходимо предусмотреть ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей. Целесообразно, к примеру, установить санкции за несвоевременное перечисление арендной платы и другие нарушения. При этом уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

В нынешних условиях договор аренды зданий и сооружений и имеет важное значение.

Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи здания или сооружения в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии (или приобретённых специально для ведения предпринимательства такого рода) производственных фондов. Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоят в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое помещение для производственных или иных целей.

Действительно, давайте посмотрим, кто обычно является арендатором – это, как правило, юридические лица или предприниматели, осуществляющие свою коммерческую деятельность; они редко являются собственниками зданий, в которых располагаются их офисы, склады и др. (особенно если это юридическое лицо только что образовалось), поскольку пока не располагают достаточными средствами. Заключение договора аренды здания или сооружения в таких случаях – правильный хозяйственный шаг.

Заключение

Прохождение преддипломной практики является важным элементом учебного процесса по подготовке специалиста в области юриспруденции.

Во время её прохождения будущий юрист применяет полученные в процессе обучения знания, умения и навыки на практике.

Практическая деятельность мне помогла научиться самостоятельно решать определенные задачи, возникавшие в ходе работы.

Я научилась составлять некоторые виды гражданско-правовых договоров, анализировать их содержание и их форму, проводить консультации.

Полученные мною практические и теоретические навыки во время прохождения практики помогут написать дипломный проект.

Список используемых источников

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1 от 30.11.1994 № 14-ФЗ, часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ, часть 3 от 26.11.2001 № 146-ФЗ, часть 18.12.2006 № 230ФЗ.

## 3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ

4. ФЗ от 21.07.1997г № 122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним»

5. Справочник риэлтора Дубровская И.А., Соснаускене О.И.

Справочник риэлтора. - "Юстицинформ", 2006 г.

Дневник о прохождении производственной практики

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Число | Начало работы | Выполняемая работа | Конец работы | Подпись |
| февраль | | | | | |
| 1 | 07 | 9-30 | Ознакомление с работой предприятия | 17-30 |  |
| 2 | 08 | 9-30 | Ознакомление с работой предприятия | 17-30 |  |
| 3 | 09 | 9-30 | Изучение нормативно-правовой базы в области регистрации прав недвижимость и сделок с ним | 17-30 |  |
| 4 | 10 | 9-30 | Изучение нормативно-правовой базы в области регистрации прав недвижимость и сделок с ним | 17-30 |  |
| 5 | 11 | 9-30 | Изучение нормативно-правовой базы в области регистрации прав недвижимость и сделок с ним | 17-30 |  |
| 6 | 12 |  | Выходной |  |  |
| 7 | 13 |  | Выходной |  |  |
| 8 | 14 | 9-30 | Работа с нормативно-правовой базой | 17-30 |  |
| 9 | 15 | 9-30 | Работа с нормативно-правовой базой | 17-30 |  |
| 10 | 16 | 9-30 | Ознакомление с организационной структурой организации нормативной документацией, определяющей работу организации в целом и юридического отдела в частности, с должностными инструкциями работников. | 17-30 |  |
| 11 | 17 | 9-30 | Корректировка должностной инструкции юриста | 17-30 |  |
| 12 | 18 | 9-30 | Анализ принципов расчетов платежными поручениями | 17-30 |  |
| 13 | 19 |  | Выходной |  |  |
| 14 | 20 |  | Выходной |  |  |
| 15 | 21 | 9-30 | Работа с документами | 17-30 |  |
| 16 | 22 | 9-30 | Работа с документами | 17-30 |  |
| 17 | 23 | 9-30 | Проведение юридического аудита документов на объект недвижимости | 17-30 |  |
| 18 | 24 | 9-30 | Проведение юридического аудита документов на объект недвижимости | 17-30 |  |
| 19 | 25 | 9-30 | Сбор документов на регистрацию | 17-30 |  |
| 20 | 26 |  | Выходной |  |  |
| 21 | 27 |  | Выходной |  |  |
| 22 | 28 | 9-30 | Консультации со специалистами службы государственной регистрационной палаты | 17-30 |  |
| март | | | | | |
| 23 | 1 | 9-30 | Переоформление договора на оказание услуг | 17-30 |  |
| 24 | 2 | 9-30 | Работа над договором долгосрочной аренды нежилого помещения | 17-30 |  |
| 25 | 3 | 9-30 | Работа над договором долгосрочной аренды нежилого помещения | 17-30 |  |
| 26 | 4 | 9-30 | Работа над договором долгосрочной аренды нежилого помещения | 17-30 |  |
| 27 | 5 |  | Выходной |  |  |
| 28 | 6 |  | Выходной |  |  |
| 29 | 7 | 9-30 | Работа на агентским договором | 17-30 |  |
| 30 | 8 | 9-30 | Выходной | 17-30 |  |
| 31 | 9 | 9-30 | Работа над договором купли продажи недвижимости | 17-30 |  |
| 32 | 10 | 9-30 | Работа над договором предоставления комплекса ресурсов | 17-30 |  |
| 33 | 11 | 9-30 | Работа над договором предоставления комплекса ресурсов | 17-30 |  |
| 34 | 12 |  | Выходной |  |  |
| 35 | 13 |  | Выходной |  |  |
| 36 | 14 | 9-30 | Подготовка к проведению консультаций | 17-30 |  |
| 37 | 15 | 9-30 | Подготовка к проведению консультаций | 17-30 |  |
| 38 | 16 | 9-30 | Проведение юридических консультаций | 17-30 |  |
| 39 | 17 | 9-30 | Проведение юридических консультаций | 17-30 |  |
| 40 | 18 | 9-30 | Проведение юридических консультаций | 17-30 |  |
| 41 | 19 |  | Выходной |  |  |
| 42 | 20 |  | Выходной |  |  |
| 43 | 21 | 9-30 | Работал с входящей корреспонденцией. | 17-30 |  |
| 44 | 22 | 9-30 | Проведение юридического аудита документов на объект недвижимости | 17-30 |  |
| 45 | 23 | 9-30 | Проведение юридического аудита документов на объект недвижимости | 17-30 |  |
| 46 | 24 | 9-30 | Проведение сделки найма аренды помещения | 17-30 |  |
| 47 | 25 | 9-30 | Проведение сделки найма аренды помещения | 17-30 |  |
| 48 | 26 |  | Выходной |  |  |
| 49 | 27 |  | Выходной |  |  |
| 50 | 28 | 9-30 | Проведение юридических консультаций | 17-30 |  |
| 51 | 29 | 9-30 | Проведение юридических консультаций | 17-30 |  |
| 52 | 30 | 9-30 | Сбор документов на регистрацию | 17-30 |  |
| 53 | 31 | 9-30 | Сбор документов на регистрацию | 17-30 |  |
| апрель | | | | | |
| 54 | 1 | 9-30 | Проведение юридического аудита документов на объект недвижимости | 17-30 |  |
| 55 | 2 |  | Выходной |  |  |
| 56 | 3 |  | Выходной |  |  |
| 57 | 4 | 9-30 | Подготовка отчетной документации о прохождении преддипломной практики | 17-30 |  |
| 58 | 5 | 9-30 | Подготовка отчетной документации о прохождении преддипломной практики | 17-30 |  |
| 59 | 6 | 9-30 | Подготовка отчетной документации о прохождении преддипломной практики | 17-30 |  |
| 60 | 7 | 9-30 | Подготовка отчетной документации о прохождении преддипломной практики | 17-30 |  |
| 61 | 8 | 9-30 | Подготовка отчетной документации о прохождении преддипломной практики | 17-30 |  |
| 62 | 9 |  | Выходной |  |  |
| 63 | 10 |  | Выходной |  |  |

Приложения:

Приложение1.

ТОСНЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ

187000, Ленинградская область, город Тосно, проспект Ленина, дом 60, тел. 8(81361)24090, факс. 8(81361)32005, е-mail: tgcn@уаndех.ru 187026, Лен. Область, Тосненский район, город Никольское, Советский пр., дом 225 «А», тел/факс. 8(81361)55555, e-mail:tgcn@уаndех.ru

ДОГОВОР № --------

На оказание консультационных и маркетинговых услуг

при продаже объекта недвижимости

(с предоставлением Исполнителю исключительного

права на поиск покупателей)

г. Тосно «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011 г.

Гражданин(\_А)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу:

именуемый(ая) в дальнейшем ЗАКАЗЧИК и ЗАО «Тосненский городской центр недвижимости»,именуемое в дальнейшем ИСПОЛНИТЕЛЬ в лице Качегова Дмитрия Альбертовича, действующего по доверенности № 1 от «13» января 2011 года, удостоверенной директором ЗАО «Тосненский городской центр недвижимости» Алексейцевым Алексеем Николаевичем, действующим на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется оказать услуги по поиску и подбору приемлемого для Заказчика покупателя для продажи ему, принадлежавшего Заказчику по праву собственности, объекта недвижимости:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и оборудованием (сантехническим оборудованием, коммуникациями, тепловым оборудованием и. т. П.)

Характеристика объекта

Год постройки: \_\_\_\_, этаж/этажность дома \_\_\_, общая площадь \_\_кв. м

Жилая площадь\_\_\_\_кв.м., санузел \_\_\_\_\_\_, лоджия\_\_\_, балкон\_\_\_\_\_\_\_\_,

Телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, иные дополнительные сведения:

Характеристика объекта составлена на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Заказчик предоставляет Исполнителю исключительное право на поиск покупателя и продажу указанного объекта.

1.3. Объект подлежит продажи по цене не ниже

Цена объекта может быть уменьшена по сравнению с ценой, указанной в настоящем пункте, только с письменного согласия Заказчика.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

* совместно с Заказчиком разработать рекламный пакет на реализуемый объект;
* подыскать организацию или физическое лицо, заинтересованное в приобретении объекта Заказчика;
* от имени и по поручению Заказчика провести предварительные переговоры с потенциальными покупателями;
* организовать встречи предполагаемых покупателей с заказчиком;
* совместно с Заказчиком подготовить документы, необходимые для заключения договора купли-продажи объекта;
* присутствовать на переговорах и встречах со всеми потенциальными покупателями;
* сообщать Заказчику по его требованию все сведения о ходе исполнения настоящего договора и при необходимости представлять соответствующие документы (копии документов);
* передавать потенциальным покупателям письменную информацию об объекте только в случае, если данная информация предоставлена Заказчиком или получена из официальных источников;
* не сообщать третьим лицам сведения, составляющие коммерческую тайну Заказчика, без согласования с ним;
* произвести за свой счет оплату работы специалистов, а также услуг организаций, привлекаемых Исполнителем с целью выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2. На условиях, согласованных с Заказчиком, Исполнитель также:

* проводить правовую экспертизу документов, удостоверяющих право собственности Заказчика на объект;
* консультирует Заказчика по вопросам законодательства, регулирующих отношения собственности на объекты недвижимости;
* консультирует Заказчика по вопросам цен на аналогичные объекты недвижимости, расположенные на территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на основании данных по заключенным сделкам купли-продажи указанных объектов;

- на условиях, согласованных с Заказчиком, и за счет Заказчика привлекает оценщиков и других специалистов в целях подготовки необходимой документации по объекту, а также для формирования рекламного пакета и реализации объекта.

2.3. Исполнитель имеет право:

* представлять Заказчика по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, в отношениях со всеми организациями, учреждениями и гражданами;
* от имени Заказчика вести переговоры с потенциальными покупателями, а также подписывать документы, право подписания, которых будет предоставлено Исполнителю Заказчиком;
* требовать и получать от Заказчика любые правоустанавливающие документы на объект, а также иные необходимые документы;
* снимать копии с любых документов для использования в целях исполнения обязательств по настоящему договору;
* пользоваться услугами любых физических и юридических лиц в целях своевременного и качественного исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4. Заказчик обязан:

* предоставить Исполнителю все имеющиеся у него сведения и документы, необходимые для поиска покупателей и заключения договора купли-продажи;
* представить Исполнителю документы, подтверждающие права Заказчика на объект;
* совместно с Исполнителем разрабатывать условия договора купли-продажи объекта, форму и порядок расчетов;
* проводить переговоры с предполагаемыми покупателями или их представителями только в присутствии представителя Исполнителя;

2.5.Исполнитель по согласованию с Заказчиком обязуется выполнить самостоятельно с потенциальными покупателями всю работу по подготовке к заключению договора.

1. Заказчик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора объект не является предметом залога, не сдан в долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не передан в безвозмездное пользование третьим лицам, на него не обращено взыскание по каким-либо основание, а также на объект не заявлено каких-либо претензий со стороны третьих лиц и уполномоченных государственных органов.
2. Заказчик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора отсутствуют договоры и иные соглашения о продаже, дарении или отчуждении объекта по иным основаниям, о передаче объекта в аренду, в безвозмездное пользование.

2.8. В случаи обращения взыскания на объект Заказчик обязан немедленно сообщить об этом Исполнителю.

* 1. Заказчик обязуется в период действия настоящего договора не передавать объект в залог, не сдавать в аренду, не предоставлять в безвозмездное пользование, а также не продавать его, не дарить либо отчуждать иным способом без уведомления Исполнителя.

2.10.Заказчик имеет право:

* требовать у Исполнителя сведения о ходе исполнения договора, копии документов, подтверждающих проведенную работу;
* запрашивать у Исполнителя данные о потенциальных покупателях и сведения о проведенных переговорах, оформленные соответствующими протоколами;
* присутствовать на всех переговорах с потенциальными покупателями по вопросам подготовки договора купли-продажи.

2.11. Документами, подтверждающими исполнение обязательств перед Заказчиком, являются:

* протоколы, акты и другие подобные документы, подписанные сторонами;
* письма, списки организаций и граждан, которым направлена информация об объекте;
* протоколы о проведенных с возможными покупателями переговорах, представленные Заказчику;
* иные документы, подтверждающие выполнение обязательств перед Заказчиком.

2.12.Исполнитель имеет право на вознаграждение, в размере, предусмотренном настоящим договором, также в случае, если в период действия настоящего договора Заказчик подпишет договор купли-продажи объекта с организацией или физическим лицом, которые вступили в контакт с Заказчиком либо с которым вступил в контакт Заказчик по поводу заключения договора купли-продажи без участия Исполнителя, независимо от того, проводилась ли Исполнителем какая-либо работа с указанным покупателем.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

1. Настоящий договор действует с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года до «\_\_\_ » 20\_\_\_ года.
2. Оплата работ Исполнителя составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и включается в цену объекта.
3. При продаже вышеуказанного имущества Заказчик получает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

1. Заказчик вправе отказаться от исполнения настоящего договора при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов.
2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору лишь при условии полного возмещения Заказчику убытков.
3. Договор прекращает действие в следующих случаях:

* при одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора; - при исполнении сторонами обязательств по договору;
* по соглашению сторон.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

4.5. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние и за возникновение которых не несут ответственности, например: стихийные бедствия, чрезвычайные события социального характера (война, массовые беспорядки и т.п.), правительственные постановления или распоряжения государственных органов, делающие невозможным реализацию объекта.

4.6. Разрушение объекта либо такое его повреждение, которое делает невозможным его продажу, вызванное обстоятельствами, предусмотренными п.п. 4.9; 4.10., не освобождает Заказчика от обязанности возместить Исполнителю все понесенные в связи с исполнением настоящего договора расходы.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

1. Все споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров.
2. В случае если стороны не придут к соглашению по спорным вопросам, споры будут переданы на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящем договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
4. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК: ИСПОЛНИТЕЛЬ

Приложение 2

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_

город Cанкт-Петербург «30» июня 2010 года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (Свидетельство о регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года., выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес (место нахождения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ), именуемое далее «Агент», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №187722 от 15.03.2000г., Свидетельство о государственной регистрации №108247, ИНН 7816157915, КПП 784601001, ОГРН 1027807980991 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 17.10.2002 г., выдано ИМНС РФ по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, дом 25, корп. 2, лит. А, именуемое далее «Принципал», в лице представителя Павлова Александра Георгиевича, действующего на основании доверенности от 14 мая 2010 года на бланке 99 НП 7845180, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-6441, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора
   1. По настоящему договору Агент, имеющий договорные отношения с соответствующими снабжающими организациями обязуется совершать от своего имени, но за счет Принципала все необходимые юридические и фактические действия по обеспечению нежилых помещений, общей площадью 380 (триста восемьдесят) квадратных метров, этаж первый, литера А1, часть помещения № 4, часть помещения № 5 и литера А2, этаж первый, помещения №№ 1-28 (далее - Помещение) расположенных в здании по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, дер. Нурма, д. 12, находящихся в аренде у Принципала на основании договора аренды от № \_\_\_\_\_\_\_ от «30» июня 2010 года (далее – Договор аренды) электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, по заключенным договорам на вышеперечисленные услуги, а Принципал обязуется уплатить Агенту вознаграждение за оказываемые услуги.
2. Права и обязанности Сторон
   1. По настоящему договору Агент обязуется совершать следующие действия:
      1. По заключенным договорам с соответствующими предприятиями (организациями) городского коммунального хозяйства и другими организациями, оплачивать предоставляемые этими организациями услуги, в целях обеспечения электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением Помещения, а также выполнять денежные и иные обязательства по поручению Принципала.
      2. Предоставить Принципалу возможность ознакомиться с договорами согласно п.2.1.1. настоящего договора.
      3. Сообщать Принципалу об изменениях тарифов, согласно которым, указанными п.п.2.1.1. организациями взимается плата за предоставление электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения и т.д., при этом Агент в одностороннем порядке производит перерасчет, письменно известив об этом Принципала.
      4. Выполнять предусмотренные в п.2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. действия надлежащим образом и своевременно.
   2. Агент вправе, в целях исполнения настоящего договора, заключить субагентский договор с другим лицом, оставаясь ответственным за действия субагента перед Принципалом.
   3. В случае неисполнения обязательств лицами, с которыми Агентом были заключены указанные в п.2.1.1. договоры, Агент обязан немедленно сообщить об этом Принципалу, а также по требованию Принципала передать ему права по такой сделке, с соблюдением правил об уступке требования (ст. ст. 382-386, 388, 389 ГК РФ).
   4. Принципал обязан:
      1. Своевременно и в полном объёме оплачивать выставляемые Агентом счета за пользование: электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением.
      2. Ежегодно выплачивать, в течение срока действия настоящего Договора, вознаграждение Агенту за оказанные услуги в размере 100 (сто) рублей, включая НДФЛ.
   5. Стороны совместно обязуются принимать все необходимые меры, направленные на снижение расходов, связанных с обеспечением Помещения электроэнергией, тепловой энергией, а также горячим и холодным водоснабжением и канализацией.
3. Порядок расчётов
   1. Принципал ежемесячно оплачивает выставляемые Агентом счета за предоставленные электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения счетов Принципалом от Агента, с приложением копий счетов обеспечивающих и снабжающих Помещение организаций и документов, подтверждающих произведенные Агентом расходы.
   2. Отчет о выполнении поручения по условиям настоящего договора, с приложением документов, подтверждающих расходы Агента, предоставляется Принципалу Агентом ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным.
   3. Факт принятия оказанных услуг, перечисленных в п.2.1.1. настоящего договора, должен подтверждаться двухсторонними актами и счетами, которые составляются и подписываются Сторонами не позднее 25 числа месяца следующего за отчетным.
   4. Вознаграждение за оказанные услуги, выплачивается Агенту ежегодно не позднее 15 декабря каждого текущего года, на основания выставленного Агентом счета.
   5. Стороны могут договориться о частичном авансировании (предоплате) услуг, являющихся предметом настоящего договора, что должно быть подтверждено соответствующим дополнительным соглашением к договору.
   6. Размер агентского вознаграждения может быть изменен только по соглашению Сторон.
4. Ответственность Сторон
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору она обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.
5. Форс-мажор
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.
   2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.5.1., каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору.
   3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п.5.2., то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.
   4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п.5.1., срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.
   5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.5.1., и их последствия продолжают действовать более одного месяца, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.
6. Конфиденциальность
   1. Условия настоящего договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.
   2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора и приложений к нему.
7. Разрешение споров
   1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров.
   2. При неурегулировании спорных вопросов в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.
8. Изменение и прекращение договора
   1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством и настоящим договором.
   2. Принципал вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:
      1. заключения Принципалом договоров с организациями, обеспечивающими и снабжающими Помещение электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, услугами телефонной связи,
      2. в случае досрочного расторжения Договора аренды.
9. Заключительные положения
   1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.
   3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
   4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих банковских реквизитов, адресов, номеров телефонов и пр. не позднее 7 (Семь) дней с момента их изменения.
   5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
   6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Агент | Принципал |
| Наименование: |  | Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость» |
| Адрес регистрации: |  | 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, дом 25, корп. 2, лит. А |
| Адрес для корреспонденции: |  | 196240, г. Санкт-Петербург, а/я 69. |
| ОГРН |  | 1027807980991 |
| ИНН / КПП: |  | 7816157915 / 784601001 |
| Расчетный счет: |  | 40702810438040116387 |
| Наименование банка: |  | Тверское отделение №7982 Сбербанка России ОАО г. Москва |
| Корр. счет: |  | 30101810400000000225 |
| БИК |  | 044525225 |
| ОКПО |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| от Агента:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | от Принципала:  Представитель по доверенности  ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.Г.Павлов/ |

Приложение 3

Долгосрочный договор

аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_

город Санкт-Петербург «30» июня 2010 года

Гражданка РФ Татищева Валентина Александровна, пол женский, 16.04.1948 года рождения, место рождения-гор. Каарепере Эстонской ССР, паспорт серия 41 02 № 573269 выдан Никольским отделением милиции Тосненского района Ленинградской области 09.06.2002г., код подразделения 473-034, зарегистрирована по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, гор. Никольское, ул. Октябрьская, д. 2, кв. 9, именуемая в дальнейшем «Арендодатель 1»;

Гражданин РФ Алексейцев Анатолий Николаевич, пол мужской, 27.07.1975 года рождения, место рождения-дер. Нурма Тосненского района Ленинградской обл., паспорт серия 41 06 № 852824 выдан Отделом внутренних дел Тосненского района Ленинградской области 26.09.2006г., код подразделения 472-019, зарегистрирован по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, дер. Нурма, д. 3, кв. 99, именуемый в дальнейшем «Арендодатель 2»;

Гражданин РФ Алексейцев Николай Васильевич, пол мужской, 16.11.1941 года рождения, место рождения-пос. Ульяновка Тосненского района Ленинградской обл., паспорт серия 41 02 № 915040 выдан Отделом внутренних дел Тосненского района Ленинградской области 03.03.2003г., код подразделения 472-019, зарегистрирован по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, ул. Победы, д. 19а, кв. 50, именуемый в дальнейшем «Арендодатель 3», все вместе именуемые далее «Арендодатели», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №187722 от 15.03.2000г., Свидетельство о государственной регистрации №108247, ИНН 7816157915, КПП 784601001, ОГРН 1027807980991 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 17.10.2002 г., выдано ИМНС РФ по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, дом 25, корп. 2, лит. А, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Павлова Александра Георгиевича, действующего на основании доверенности от 14 мая 2010 года на бланке 99 НП 7845180, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-6441, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее - Помещение).

Характеристики Помещения, в том числе адрес расположения, общая площадь и перечень комнат в соответствии с документами технической инвентаризации указаны в Разделе I Приложения № 1 к настоящему договору.

* 1. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продуктами питания, алкогольной продукцией и сопутствующими товарами, для обслуживания которого Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдача в субаренду.
  2. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателями в сроки указанные в Разделе II Приложения № 1 к настоящему договору.
  3. Арендодатели гарантируют, что:
* Помещение не находится под арестом;
* Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п.1.2. настоящего договора назначению.
  1. Арендодатели гарантируют, что:
* Помещение не заложено, не обременено правами третьих лиц.
  1. Арендодатели гарантируют, что с момента передачи Помещения по акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в объеме предусмотренном Разделом III Приложения № 1 к настоящему договору, в т.ч. работоспособной системой теплоснабжения (опрессовка и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организациям, отвечающим за её работоспособность).

1. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН
   1. Арендодатели обязуются:
      1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.6. настоящего договора.
      2. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории место для размещения контейнеров в количестве предусмотренном Разделом IV Приложения № 1 к настоящему договору, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
      3. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
      4. В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 4 ( четырех) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
      5. В течение 02 (Двух) месяцев, с момента подписания настоящего Договора, самостоятельно, за свой счет осуществить подачу настоящего договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязанность по получению/оплате документов технической инвентаризации возлагается на Арендодателей.
      6. Самостоятельно своими силами и за свой счет производить государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 45 календарных дней с даты их подписания, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых с его стороны для регистрации дополнительного соглашения.
      7. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории), надлежащим образом оплачивать их услуги.
      8. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

Арендодатели обязуются согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.

По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 3 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.

Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

* + 1. В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателями копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, уборку прилегающей к зданию в котором расположено Помещение территории), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.

В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:

* необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение,
* предоставлять Арендатору по его требованию документацию необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
  + 1. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатели обязаны согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.
    2. Предоставить Арендатору право самостоятельной сдачи в субаренду Помещения или его части под цели указанные в п.1.2. настоящего договора.
    3. В случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодатели обязуются возвратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 10-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения и передачи его по Акту сдачи-приемки.
    4. В пятнадцатидневный срок с момента прекращения настоящего договора собрать полный пакет документов, необходимых для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с прекращением действия настоящего договора и подать его на государственную регистрацию.
    5. Арендодатели в случаях предусмотренных законодательством, обязуются не позднее 5 (пятого) числа месяца, завершающего квартал составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за прошедший квартал.
    6. В дату подписания настоящего договора предоставить Арендатору документы в соответствии с Разделом VI Приложения № 1 к настоящему договору.
    7. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.
    8. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
    9. В течение 21 (Двадцати одного) календарного дня после подписания Акта приема-передачи Помещения по Краткосрочному договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_ от 30 июня 2010 года выполнить остекление фасада Помещения. В случае неподписания Акта приема-передачи Помещения по Краткосрочному договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_ от 30 июня 2010 года Арендодателя обязуются выполнить остекление фасада Помещения в течение 21 (двадцати одного) календарного дня после подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему договору.
  1. Арендатор обязуется:
     1. При условии исполнения Арендодателями обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.6. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.
     2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.
     3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.
     4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.
     5. За свой счет осуществлять охрану находящихся в Помещении материальных ценностей.
     6. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении обеспечить доступ в него уполномоченных сотрудников Арендодателей и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб.
     7. Самостоятельно и за свой счет устранять последствия аварий и повреждений Помещения, произошедших по вине Арендатора.
     8. В дату подписания настоящего договора Сторонами, предоставить Арендодателям документы необходимые для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с Разделом VI Приложения № 1 к настоящему договору.
     9. В десятидневный срок с момента прекращения настоящего договора собрать полный пакет документов, необходимых для подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с прекращением действия настоящего договора, и передать его Арендодателям для подачи в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  2. Арендодатели имеют право:
     1. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
     2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
     3. Требовать возмещения реального ущерба, причиненного по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим договором.
  3. Арендатор имеет право:
     1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.
     2. Преимущественного права аренды Помещения по истечении срока действия настоящего договора.
     3. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателями.
     4. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении необходимое оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование для охраны, и другую собственность. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другой собственности, сдаваемой в аренду в соответствии с настоящим договором, и остается собственностью Арендатора.
     5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
     6. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателей) сдавать в субаренду Помещение или его части, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2. настоящего договора. Настоящим Арендодатели дают свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду.
     7. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
     8. Производить за свой счет перепланировку Помещения с письменного согласования с Арендодателями.
     9. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
     10. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
     11. С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 3 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

1. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ
   1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателям арендную плату.
      1. Размер арендной платы, порядок его изменения определены в Разделе VII Приложения № 1 к настоящему договору.
         1. Оплата арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

Оплата арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее пяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

В случае неисполнения Арендодателями условий, указанных в п.2.1.14. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателями обязательств указанных в п.2.1.14. настоящего договора, суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателем обязательств, указанных в п.2.1.14. настоящего договора.

* 1. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.

Если первый и/или последний месяцы аренды являются неполными, то размер арендной платы рассчитывается за первый месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного месяца до дня расторжения договора.

* 1. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер ежемесячной арендной платы не меняется.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
   2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
   1. Срок аренды по настоящему договору указан в Разделе VIII Приложения № 1 к настоящему договору.
   2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до окончания срока аренды, указанного в п.5.1. настоящего договора. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего договора.
   3. В случае если за 30 дней до окончания срока аренды ни одна из Сторон письменно не заявит своих намерений о его расторжении, он считается возобновленным на тот же срок на тех же условиях.
   4. Арендодатели вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в случае неоплаты арендной платы в течение 2 (два) месяцев, при этом Арендодатели обязаны уведомить арендатора не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты предполагаемого расторжения настоящего договора.
   5. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателей не менее чем за 2 (Два) месяца.
   6. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателей за 10 рабочих дней в случаях, когда Арендодатели:

* создают препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения;
* переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателями и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения;
* нарушили одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п.1.4., 1.6., 2.1.10. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (двадцать) рабочих дней.

1. ФОРС-МАЖОР
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство, не могла ни предвидеть, ни преодолеть разумными мерами (форс-мажор).
   2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.
   3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.
2. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
   1. Стороны обязуются в дату подписания настоящего договора заключить и обеспечить в течение всего срока аренды действие Агентского договора (далее – Агентский договор) на следующих условиях:
      1. Предметом Агентского договора является - обязательство Арендодателей (выступающего в качестве Агента), имеющего договорные отношения с соответствующими снабжающими организациями, совершать от своего имени, но за счет Арендатора (выступающего в качестве Принципала) все необходимые юридические и фактические действия по обеспечению Помещения электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, услугами телефонной связи, а также по надлежащему проведению расчетов по заключенным договорам за вышеперечисленные услуги, оказываемые соответствующими снабжающими организациями в Помещении, а Принципал обязуется уплатить Агенту вознаграждение за оказываемые услуги;
      2. В случае неисполнения обязательств лицами, с которыми Агентом были заключены договоры, указанные в п.7.1.1. настоящего договора, Агент обязан немедленно сообщить об этом Принципалу, а также по требованию Принципала передать ему права по такой сделке, с соблюдением правил об уступке требования (ст. ст. 382-386, 388, 389 ГК РФ);
      3. Размер агентского вознаграждения по Агентскому договору составляет - (100) рублей в год , при этом размер агентского вознаграждения может быть изменен только по соглашению Сторон;
      4. Принципал вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Агентского договора в следующих случаях:
         1. заключения Принципалом договоров с организациями, обеспечивающими и снабжающими Помещение электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, в случае досрочного расторжения настоящего договора.
   2. В случае отсутствия Агентского договора в независимости от оснований, размер арендной платы указанный в настоящем договоре будет включать помимо прочего в том числе и стоимость затрат Арендодателей по обеспечению Помещения электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, в объеме предусмотренном Разделом III Приложения № 1 к настоящему договору.
   3. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Арендодателей в связи с наступлением обстоятельств, ответственность за которые несет Арендатор, в случаях, когда такое право расторжения Арендодателей прямо предусмотрено законом и/или настоящим договором, а равно при досрочном расторжении настоящего договора в порядке предусмотренном п.5.5. настоящего договора, стоимость неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором, Арендодателями не компенсируется.
   4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.
   5. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной.
   6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, в том числе в результате сдачи Помещения либо его части в субаренду, являются его собственностью.
   7. Реорганизация организации-арендодателя, организации-арендатора, а также перемена собственника Помещения не являются основаниями для изменения или расторжения настоящего договора.
   8. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатели за свой счет немедленно принимают все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатели докажут, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатели будут обязаны возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.
   9. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
   10. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
   11. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   12. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждого из Арендодателей, один – для Арендатора и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   13. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

* Приложение № 1 – Существенные условия;
* Приложение № 2 – Копия документов технической инвентаризации;
* Приложение № 3 – Размещение наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение 4

ДОГОВОР № STP-TECTEC- 3108

предоставления комплекса ресурсов

г.Санкт-Петербург «01» июля 2010 г.

Алексейцев Анатолий Николаевич, дата рождения 27.07.1975, место рождения дер. Нурма Тосненского района Ленинградской области, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4106 № 852824, выдан 26.09.2006г. Отделом внутренних дел Тосненского района Ленинградской области; проживающего по адресу д. Нурма, дом 3 кв. 99, Алексейцев Николай Васильевич, дата рождения 16.11.1941, место рождения пос. Ульяновка Тосненского района Ленинградской обл., пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4102 № 915040, выдан 03.03.2003г. Отделом внутренних дел Тосненского района Ленинградской области; проживающий по адресу г. Тосно ул. Победы д. 19а кв. 50, Татищева Валентина Александровна, дата рождения 16.04.1948, место рождения гор. Каарепере Эстонской ССР, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4102 № 573269, выдан 09.06.2002г. Никольским отделением милиции Тосненского района Ленинградской области; проживающая по адресу г. Никольское, ул. Октябрьская д. 2 кв. 9, именуемые в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и

ОАО «Теле2-Санкт-Петербург», именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Регионального управляющего директора Жижикина Игоря Александровича, действующего на основании Доверенности, выданной 01 октября 2009 года управляющей организацией - Обществом с ограниченной ответственностью «Теле2 Россия Интернешнл Селлулар Б.В.» , заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Сторона-1 обеспечивает предоставление, а Сторона-2 - использование и оплату комплекса ресурсов, связанного с установкой и размещением собственного технологического оборудования Стороны-2, необходимого для предоставления услуг сотовой связи.

Под комплексом ресурсов, предоставляемых Стороной-1, в целях настоящего договора понимается: физическое размещение технологического оборудования Стороны-2 на объектах Стороны-1 (места на первом этаже здания для размещения технологического оборудования базовой станции сотовой связи площадью 7 кв.м. и места на кровле здания дляразмещения АФУ), в дальнейшем именуемое Имущество. Место расположения Имущества Стороны-1: 187029, Ленинградская область, Тосненский район, дер. Нурма, д.12.

Под собственным технологическим оборудованием Стороны-2 понимается: базовая станция сотовой связи и антенно-фидерные устройства.

1.2. Месторасположение (план размещения) технологического оборудования определяется Приложением № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Размещение оборудования Стороны-2 осуществляется в целях предоставления качественных услуг связи.

2. Порядок размещения оборудования

2.1. Размещение технологического оборудования Стороны-2 на Имуществе Стороны-1 осуществляется только при выполнении условий, предусмотренных п. З.2.1. настоящего договора.

2.2. Имущество Стороны-1, включенное в комплекс ресурсов, должно быть освобождено Стороной-2 не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента прекращения настоящего договора по истечении срока, на который договор заключен (если стороны не договорились о пролонгации договора), или с момента прекращения настоящего договора по основаниям, предусмотренным договором и законом.

2.3. Размещение оборудования Стороны-2 и предоставление комплекса ресурсов оформляется единым Актом, подписанным уполномоченными представителями сторон. Акт является Приложением № 2 к настоящему договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Сторона-1 обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее техническое содержание собственного имущества, по месту нахождения которого размещается собственное технологическое оборудование Стороны-2.

3.1.2. Оказывать Стороне-2 содействие в определении места размещения оборудования, предоставление необходимых документов и сведений.

3.1.3. Выдать технические условия на подключение БС мощностью 5 кВт 380В в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора.

3.1.4. Предоставить «Стороне-2» временную точку для подключения к системе электроснабжения до момента официального оформления БС.

3.1.5. При осуществлении размещения оборудования Стороны-2, оказать содействие Стороне-2 по сбору необходимых документов, без которых невозможно осуществить размещение оборудования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего договора..

3.1.6. В согласованное со Стороны-2 время, в том числе в выходные и праздничные дни пропускать представителей Стороны-2, по согласованному списку к месту размещения оборудования Стороны-2 для проведения проектных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ и для обслуживания оборудования..

3.2. Сторона-2 обязана:

3.2.1.Осуществлять за свой счет монтаж, эксплуатацию, и демонтаж размещенного оборудования.

3.2.2. Обеспечить Стороне-1 беспрепятственный доступ к коммерческим узлам учета.

3.2.3. Осуществлять все необходимые меры по сохранности размещенного оборудования.

3.2.4. В случае, если размещение оборудования и его дальнейшая эксплуатация по месту нахождения имущества Стороны-1 по вине Стороны-2 приведет к аварийному состоянию имущества Стороны-1, Сторона-2 должна восстановить его своими силами за счет собственных средств, или возместить Стороне-1 причиненный ущерб.

3.2.5. Соблюдать требования режима, действующего по месту размещенного оборудования.

3.2.6. Не позднее 15-ти календарных дней произвести полный демонтаж размещенного оборудования в случае расторжения договора.

4. Расчеты

4.1. Стоимость комплекса ресурсов в месяц устанавливается в размере 22500 (двадцать две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек в месяц, с учетом НДФЛ.

Расчеты между Сторонами по настоящему договору осуществляются в рублях РФ.

Расчеты за предоставленный комплекс ресурсов производятся ежемесячно путем перечисления денежных средств равными долями, на расчетные счета Стороны-1 до 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным, по 7500 (семь тысяч пятьсот) рублей на каждый из трех расчетных счетов соответственно.

Днем оплаты по настоящему договору является день зачисления платежа Стороны-2 на расчетный счет Стороны-1.

В сумму оплаты, указанной в настоящем пункте, включены все налоги и иные обязательные платежи, подлежащие начислению в установленном законодательством порядке. Уплату налогов и обязательных платежей с сумм, полученных от Стороны-2, Сторона-1 осуществляет самостоятельно, при этом стоимость потребленной технологическим оборудованием Стороны-2 электроэнергии не входит в п.4.1. Договора., в связи с этим, Сторона-2 обязана самостоятельно заключить договор энергоснабжения (субаббонентства) с энергоснабжающей организацией. До момента заключения договора энергоснабжения с энергоснабжающей организацией, компенсация затрат Стороны-1 за потребленную технологическим оборудованием Стороны-2 электроэнергию, будет производиться на основании показаний коммерческих приборов учета, либо сведений полученных расчетным путем с предоставлением Стороне-2 соответствующего расчета плюс 15% за обслуживание электросетей.

4.2. Перевод денежных средств за потребленную «Стороной-2» электроэнергию переводится в полном объеме на следующие реквизиты:

№сч. 42307810255384602934 Северо-Западный банк сбербанка РФ, г. Санкт-Петербург.

БИК 044030653, ИНН 77070838893, КПП 471602001,

К.сч. 30101810500000000653.

4.3. В случае одностороннего досрочного расторжения договора по инициативе Стороны-1, Сторона-1 возвращает Стороне-2 в течение 15 дней с момента расторжения договора, сумму стоимости не оказанных услуг в рублях РФ.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» июля 2010 года и действует до «31» мая 2011 г.

5.2. В случае, если ни одна из сторон за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия договора письменно не уведомит другую сторону о своем желании расторгнуть договорные отношения, договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях..

6. Прочие условия

6.1. Изменение условий настоящего договора возможно только по соглашению сторон, выраженному в письменной форме, и подписанному уполномоченными представителями сторон.

6.2. Стороны могут расторгнуть Договор досрочно в установленном действующим законодательством РФ порядке:

- по соглашению сторон;

- в случае нарушения одной из сторон договорных обязательств;

- в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

6.3. В случае досрочного расторжения Договора Стороны производят расчеты по факту на момент расторжения Договора. Уведомление о досрочном расторжении Договора направляется Сторонами за месяц до предполагаемой даты досрочного расторжения Договора.

6.4. В случае неисполнения Стороной-2 обязанностей, предусмотренных п. 4.1. настоящего договора, она уплачивает Стороне-1 пени, в размере 0,1 % от неоплаченной в срок суммы платы за  
предоставленный комплекс ресурсов за каждый день задержки платежа, до момента полного погашения задолженности.

6.5. С момента подписания сторонами настоящего договора утрачивают силу все предыдущие устные и письменные договоренности сторон относительно размещения оборудования по месту нахождения имущества Стороны-1.

6.6. Все споры, связанные с исполнением, изменением или расторжением настоящего договора подлежат предварительному претензионному урегулированию. Претензии сторон должны иметь письменную форму и подлежат подписанию уполномоченными представителями сторон. К претензии прилагаются документы и в ее тексте должны быть указаны сведения, необходимые для рассмотрения претензии по существу. Срок рассмотрения заявленной претензии - 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения. При недостижении сторонами согласия, спор подлежит рассмотрению Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.7. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

7. Приложения к договору

7.1. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Схема размещения оборудования - на одном листе.

- Приложение № 2 – Акт приема-передачи - на одном лист

8. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Сторона-1:

Сторона-2:

Приложение № 1

к договору № STP-TECTEC- \_\_\_\_\_

предоставления комплекса ресурсов

от «01» июля 2010 г.

Схема (границы) размещения оборудования.

Сторона-1 Сторона-2

|  |  |
| --- | --- |
|  | Региональный управляющий директор |
|  | ОАО «Теле2-Санкт-Петербург» |

Приложение № 2

к договору № STP-TECTEC- \_\_\_\_\_\_ предоставления комплекса ресурсов от «01» июля 2010 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2010 г.

Алексейцев Анатолий Николаевич, дата рождения 27.07.1975, место рождения дер. Нурма Тосненского района Ленинградской области, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4106 № 852824, выдан 26.09.2006г. Отделом внутренних дел Тосненского района Ленинградской области; проживающего по адресу д. Нурма, дом 3 кв. 99, Алексейцев Николай Васильевич, дата рождения 16.11.1941, место рождения пос. Ульяновка Тосненского района Ленинградской обл., пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4102 № 915040, выдан 03.03.2003г. Отделом внутренних дел Тосненского района Ленинградской области; проживающий по адресу г. Тосно ул. Победы д. 19а кв. 50, Татищева Валентина Александровна, дата рождения 16.04.1948, место рождения гор. Каарепере Эстонской ССР, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4102 № 573269, выдан 09.06.2002г. Никольским отделением милиции Тосненского района Ленинградской области; проживающая по адресу г. Никольское, ул. Октябрьская д. 2 кв. 9, именуемые в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и ОАО «Теле2-Санкт-Петербург», именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Регионального управляющего директора Жижикина Игоря Александровича, действующего на основании Доверенности, выданной 01 октября 2009 года управляющей организацией - Обществом с ограниченной ответственностью «Теле2 Россия Интернешнл Селлулар Б.В.», составили настоящий акт о нижеследующем:

Во исполнение условий договора предоставления комплекса ресурсов от «01» июля 2010 года Сторона-1 предоставила, а Сторона-2 приняла к использованию комплекс ресурсов, необходимый для установки и размещения собственного технологического оборудования Стороны-2.

В целях Договора и настоящего Акта под комплексом ресурсов, предоставляемых Стороной-1 понимается: физическое размещение технологического оборудования Стороны-2 на объектах Стороны-1 (места на первом этаже здания для размещения технологического оборудования базовой станции сотовой связи площадью 7 кв.м. и места на кровле здания дляразмещения АФУ), в дальнейшем именуемое Имущество. Место расположения Имущества Стороны-1: 187029, Ленинградская область, Тосненский район, дер. Нурма, д.12.

Под собственным технологическим оборудованием Стороны-2 понимается: базовая станция сотовой связи и антенно-фидерные устройства.

Сторона-2 подтверждает, что на момент передачи комплекса ресурсов произвело их осмотр и принимает их без каких-либо недостатков.

Настоящий Акт является документом, подтверждающим передачу комплекса ресурсов Стороной-1 Стороне-2.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Передал: Принял: