

ДОГОВОР

безвозмездного пользования нежилым помещением, предназначенным для обеспечения деятельности ЦМИТ субъекту МСП, выполняющему функции ЦМИТ

г. Выборг

"___" _____ 2024 г.

Фонд «Фонд поддержки предпринимательства и промышленности Ленинградской области», именуемый в дальнейшем "Фонд", в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ (наименование организации), именуем__ в дальнейшем "Субъект МСП", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ__ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Фонд обязуется предоставить в безвозмездное временное пользование Субъекту МСП, а Субъект МСП обязуется принять объект недвижимости – часть нежилого помещения № 120 общей площадью 369 кв. м, кадастровый номер 47:01:0107005:97 (Приложение № 2 к настоящему Договору), расположенное в здании по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Некрасова, д. 37, общая площадь которого составляет 1993,5 м², кадастровый номер: 47:01:0107005:97 (далее - Объект), и своевременно возратить его в исправном состоянии с учетом нормального износа. Границы передаваемого Объекта в безвозмездное временное пользование отмечены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2. Объект принадлежит Фонду на праве аренды, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 12.03.2020 № 47:01:0107005:97-47/017/2020-9, Договором аренды нежилого помещения № 304/19 от 10.12.2019.

Согласие арендодателя на предоставление Фондом Объекта в безвозмездное временное пользование выражено в письме от 04.12.2023. Объект принадлежит арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 47-47-15/076/2012-331 от 24.09.2012.

1.3. Объект передается в пользование с целью осуществления деятельности Центра молодежного инновационного творчества, в соответствии с действующими Приказами Минэкономразвития (далее - Разрешенное использование).

1.4. Фонд заверяет, что на момент заключения Договора имущество не является предметом залога, под арестом (запрещением) не состоит.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Фонд обязуется:**

2.1.1. Передать Объект, а также установленное в нем оборудование, ключи в течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Субъекту МСП в исправном состоянии, позволяющем его использовать в соответствии с его назначением и целями, указанными в п. 1.3. Договора, в безвозмездное пользование на основании Акта приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.1.2. В присутствии Субъекта МСП проверить исправность систем жизнеобеспечения передаваемого Объекта, а также ознакомить Субъекта МСП с

правилами его эксплуатации.

2.1.3. Предоставлять круглосуточный доступ Субъекту МСП и его посетителям к помещению, переданному в безвозмездное пользование, включая выходные и праздничные дни.

2.1.4. Предоставить право пользования туалетом, находящимся в зоне галереи здания, где расположен Объект, только сотрудникам и гостям Субъекта МСП.

2.1.5. Выделить место на собственной территории для размещения мусорного контейнера Субъекта МСП.

2.1.6. Предоставить Субъекту МСП электрическую мощность в размере 30 кВт. При наличии возможности и по согласованию с Фондом возможно увеличение мощности до 50 кВт.

2.2. **Фонд вправе:**

2.2.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора, принимать меры к Субъекту МСП за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

2.2.2. Проверять техническое состояние и Разрешенное использование Объекта в присутствии представителя к Субъекта МСП и требовать устранения выявленных нарушений.

2.2.3. Не возмещать к Субъекту МСП расходы по улучшению Объекта, находящегося в безвозмездном пользовании у последнего, если эти улучшения являются не отделимыми без вреда для объекта и осуществлены к Субъектом МСП без письменного согласия на то Фонда.

2.3. **Субъект МСП обязуется:**

2.3.1. Поддерживать Объект в исправном состоянии с соблюдением правил его эксплуатации.

2.3.2. Не проводить перепланировку (перестройку) имущества.

2.3.3. Пользоваться имуществом только в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.3. Договора.

2.3.4. При необходимости за счет собственных средств выполнить работы по подготовке Объекта к Разрешенному использованию, предварительно согласовав перечень работ с Фондом.

2.3.5. Соблюдать меры пожарной, санитарной, промышленной безопасности, а также иные меры безопасности с учетом своей деятельности, на Объекте и на прилегающей к Объекту территории.

2.3.6. Не хранить, не складировать, не использовать в любых целях ядовитые, взрывчатые, легковоспламеняющиеся, радиоактивные, бактериологические и иные опасные вещества (материалы, элементы, отходы и т.п., за исключением расходных материалов, используемых в работе в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора) на Объекте и на прилегающей к Объекту территории.

2.3.7. Обеспечить незамедлительное оповещение Фонда (в письменной форме и по тел. 8 (812) 309-46-88) о предполагаемой или начавшейся на территории Фонда проверке к Субъекта МСП государственными органами или иными организациями (служба судебных приставов, правоохранительные органы, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и иные) наделенными правом наложения ареста, конфискации (изъятия) имущества, приостановления или прекращения деятельности, а также другими правами так или иначе затрагивающими интересы Фонда.

2.3.8. Обеспечить свободный доступ представителей Фонда, в любое время для проверки правильности использования Объекта.

2.3.9. Содержать Объект в порядке и согласно нормам и правилам, установленным государственными органами или иными организациями (в том числе Роспотребнадзор, Ростехнадзор и иные), а также нести материальную ответственность, перед вышеперечисленными органами и иными органами, за нарушение данных норм и правил.

2.3.10. Самостоятельно заключить договор со специализированной организацией на транспортировку и размещение отходов, образованных к Субъектом МСП и самостоятельно осуществлять экологические платежи за негативное воздействие на окружающую среду.

2.3.11. Самостоятельно следить за санитарно-техническим состоянием Объекта и выделенного для исключительного права пользования туалета, находящегося в зоне галереи здания.

2.3.12. Не передавать Объект в аренду или в безвозмездное пользование иным лицам, не передавать своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, не отдавать Объект в залог.

2.3.13. После окончания срока действия настоящего Договора привести Объект в состояние, пригодное для его дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением, и передать его Фонду на основании Акта возврата в срок не позднее трех рабочих дней.

2.4. Субъект МСП вправе:

2.4.1. В случае выполнения всех обязательств по Договору занимать и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Субъекта МСП по Договору в течение всего срока действия Договора.

2.4.2. По согласованию с Фондом размещать рекламные конструкции, вывески, информационные стенды, плакаты на территории, указанной в п.1.1. настоящего Договора.

2.4.3. По согласованию с Фондом, самостоятельно и за свой счет осуществлять дополнительную охрану Помещения и находящегося в нем имущества, а также установку дополнительных охранных систем.

3. ИНЫЕ УСЛОВИЯ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. Факт передачи имущества от Фонда Субъекту МСП удостоверяется Актом приема-передачи нежилого помещения.

3.2. В период пользования Объектом к Субъектом МСП Фонд вправе осматривать и проверять Объект.

3.3. Субъект МСП обязан обеспечить доступ Фонда к Объекту в целях проведения, указанных осмотра и проверки.

3.4. Фонд обязан согласовать с Субъектом МСП дату и время проведения осмотра и проверки имущества не позднее чем за 1 рабочий день.

3.5. В случае обнаружения повреждения Объекта Фонд вправе предъявить претензию Субъекту МСП. Выявленные факты повреждения отражаются Сторонами в Акте осмотра и проверки Объекта.

3.6. Субъект МСП обязан вернуть Объект, а Фонд - принять его в течение трех рабочих дней после прекращения права безвозмездного пользования имуществом. Вместе с Объектом Субъект МСП обязан вернуть все переданные ему принадлежности и документы.

3.7. Факт возврата Объекта от Субъекта МСП к Фонду удостоверяется Актом возврата нежилого помещения.

4. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия.

4.2. Любые соглашения Сторон по изменению или дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и скреплены печатями и подписями Сторон и переданы любым из

перечисленных способов: почтовой связью, электронной почтой с последующим вручением лично или посредством почтовой связи.

4.3. Субъект МСП не вправе отказываться от Договора (расторгать его в одностороннем внесудебном порядке).

4.4. Фонд вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, когда Субъект МСП:

- использует Объект не в соответствии с договором и (или) Разрешенным использованием Объекта;
- не выполняет обязанности по поддержанию имущества в исправном состоянии или его содержанию;
- существенно ухудшает состояние имущества;
- в случае передачи Объекта третьему лицу.

4.5. Прекращение действия настоящего Договора по любым основаниям, не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.3. Фонд отвечает за недостатки Объекта, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении настоящего Договора.

5.4. При обнаружении таких недостатков Субъекту МСП вправе по своему выбору потребовать от Фонда безвозмездного устранения недостатков Объекта или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта либо досрочного расторжения настоящего Договора (в судебном порядке) и возмещения понесенного им реального ущерба.

5.5. Фонд не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора, либо были заранее известны Субъекту МСП, либо должны были быть обнаружены Субъектом МСП во время осмотра Объекта или проверки его состояния при заключении настоящего Договора или передаче Объекта.

5.6. Субъект МСП несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, если оно погибло или было испорчено в связи с тем, что Субъект МСП использовал его не в соответствии с настоящим Договором или его назначением либо передал его третьему лицу.

5.7. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Субъектом МСП без согласия Фонда, возмещению не подлежит.

5.8. В случае просрочки возврата Объекта Фонд вправе потребовать оплаты Субъекта МСП неустойки в размере 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей за каждый день просрочки.

5.9. В случае использования Объекта не в соответствии с его целевым назначением Фонд вправе потребовать оплаты Субъектом МСП штрафа в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей.

5.10. В случае существенного ухудшения состояния Объекта, допущенного по вине Субъекта МСП, Фонд вправе потребовать оплаты Субъектом МСП штрафа в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей.

5.11. В случае, если Субъект МСП не обеспечивает проверку или осмотр Объекта Фондом, последний вправе потребовать оплаты Субъектом МСП штрафа в размере 3 (Три тысячи) рублей.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по содержанию настоящего Договора и в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае, если Стороны не достигли взаимного согласия в процессе переговоров, споры разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (наводнение, удар молнии, осадка здания в связи с разрушением почвы и другие произошедшие в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; забастовки, бунты, военные действия, беспорядки, а также другие обстоятельства, которые определяются Сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

7.3. Сторона, попавшая под влияния форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее четырнадцати календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

7.4. Если форс-мажорные обстоятельства продолжаются более тридцати календарных дней, каждая Сторона имеет право на аннулирование Договора или его части, но не освобождает одну из Сторон от исполнения обязанностей по выполненным другой Стороной условиям Договора или его части.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Договор действует до 10 декабря 2024 года.

8.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны, должны направляться любым из следующих способов:

- нарочно (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской Стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

- по электронной почте.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Фонда, один экземпляр для Субъекта МСП.

8.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие документы:

Приложение № 1: Акт приема-передачи;

Приложение № 2: План помещения;

Приложение № 3: Инструкция по электробезопасности для Ссудополучателя;

Приложение № 4: Акт разграничения эксплуатационной ответственности по системе электроснабжения.

Приложение № 5: Согласие арендодателя по Договору аренды нежилого помещения от 04.12.2023.

9.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Фонд

Фонд «Фонд поддержки
предпринимательства и промышленности
Ленинградской области, микрокредитная
компания»
188810, Ленинградская область, г. Выборг,
ул. Некрасова, д. 37
ИНН 4704104363
КПП 470401001
ОГРН 1184700001727
Телефон: +7 (812) 309-46-88
Платежные реквизиты:
Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ
БАНКА РОССИИ/УФК по Ленинградской
области
г. Санкт-Петербург
БИК 014106101
к/сч 40102810745370000006
р/сч 03226643410000004500
л/с 07501979003
Управление федерального казначейства по
Ленинградской области
Адрес электронной почты: fpp@813.ru

Директор

_____ *И.О. Фамилия*

Субъект МСП

Приложение № 1
к Договору безвозмездного пользования
от «__» _____ 2024 г. № _____

Акт

приема-передачи нежилого помещения

г. Выборг «__» _____ 2024 г.

Фонд «Фонд поддержки предпринимательства и промышленности Ленинградской области, микрокредитная компания», именуемый в дальнейшем - Фонд, в лице Директора _____, действующего на основании Устава, передал, и _____, именуемый(-ое) в дальнейшем – Субъект МСП, в лице _____, действующего на основании _____, принял в безвозмездное пользование нежилое помещение (далее - Помещение), расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Некрасова, д. 37, общей площадью **369** м2 по Договору безвозмездного пользования от «__» _____ г. № _____.

1. Характеристики, индивидуализирующие Помещение:
потолок – подвесной панели амстронг (состояние – хорошее);
пол – кафельная плитка (состояние – хорошее);
стены – газобетон, отделка - панели випрок(состояние – хорошее).
2. Кадастровый номер земельного участка, занятого зданием, в котором находится помещение: 47:01:0108002:2089
3. Вместе с Помещением передается следующее имущество: _____
4. Помещение передается в пользование для целей, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора.
5. Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры:
электроснабжение, теплоснабжение.
6. Показания электрического счетчика: _____
7. Передаваемое Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей, предусмотренных Договором.
8. Ссудодатель также передает Ссудополучателю: _____

Стороны взаимных претензий не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Фонд

Субъект МСП

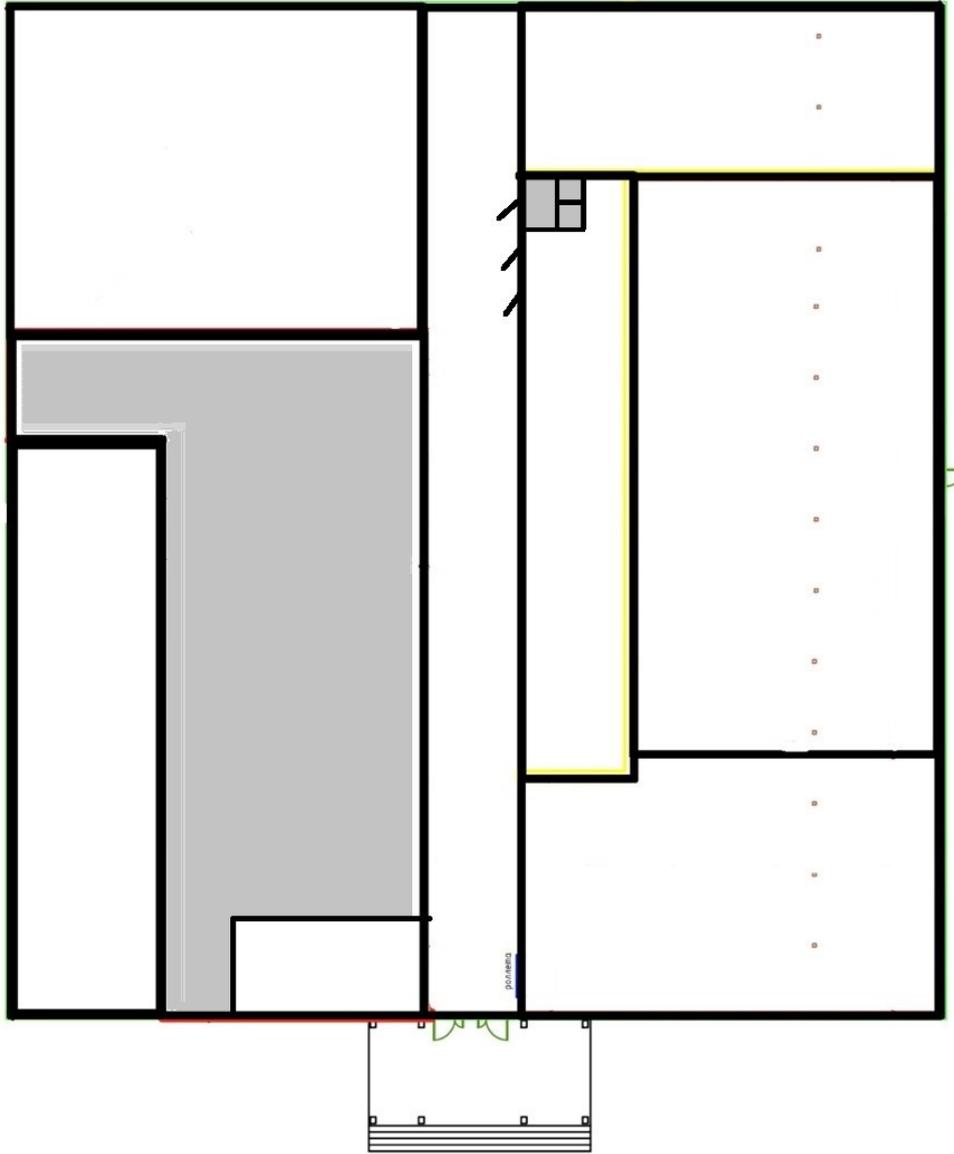
М.П. _____ / _____ / М.П. _____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору безвозмездного пользования
от «__» _____ 2024 г. № _____

План помещения

г. Выборг

«__» _____ 2024 г.



Нежилое помещение расположено: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Некрасова, д. 37, площадью **369** м2 кадастровый номер: 47:01:0107005:97 – обозначено границами и серой заливкой.

Фонд

Субъект МСП

М.П. _____ / _____ / М.П. _____ / _____ /

Инструкция по электробезопасности для субъекта МСП (не электротехнического персонала).

1. Весь персонал при поступлении на работу должен пройти вводный инструктаж с последующим оформлением в специальном журнале установленной формы с присвоением I группы по эл. безопасности. Лица с группой I должны иметь элементарное представление об опасности электрического тока и мерах безопасности при работе на обслуживаемом участке, а также должны быть знакомы с правилами оказания первой помощи пострадавшим от электрического тока.
2. Технологическое оборудование всех служебных помещений имеет рабочее напряжение от 220В до 380В.
3. Ремонт электрооборудования может производиться только электротехническим персоналом с группой электробезопасности не ниже III и имеющим специальную подготовку.
4. Все электроприборы, применяемые на рабочих местах, должны иметь исправные шнуры, вилки и исправно работающие выключатели. Субъект МСП должен поддерживать розетки в исправном состоянии, они должны быть жестко закрепленными и не иметь следов оплавления и обугливания, а в случае их неисправности сообщать об этом Фонду.
5. Выключение бытовых электроприборов из розеток следует производить только держась за вилку (не допускается дергать за провод).
6. При любых неисправностях в работе электрооборудования, обнаруженных повреждениях, искрения, перегоревших лампах, следует сообщить ответственному за электрохозяйство или его заместителю.
7. Последовательность действий при оказании первой помощи пострадавшему такова:
 - 7.1. устранение воздействия на организм пострадавшего опасных и вредных факторов (освобождение от действия электрического тока, вынос из зараженной атмосферы, гашение горячей одежды и т.д.);
 - 7.2. оценка состояния пострадавшего, определение характера травмы, создающей наибольшую угрозу для жизни пострадавшего, и последовательности действий по его спасению;
 - 7.3. выполнение необходимых мероприятий по спасению пострадавшего в порядке срочности (восстановление проходимости дыхательных путей, проведение искусственного дыхания, наружного массажа сердца, остановка кровотечения, иммобилизация (создание покоя) места перелома, наложение повязки и т.п.);
 - 7.4. поддержание основных жизненных функций организма пострадавшего до прибытия медицинского персонала;
 - 7.5. вызов скорой медицинской помощи, врача или принятие мер для транспортировки пострадавшего в ближайшее лечебное учреждение.
8. В случае невозможности вызова медицинского персонала на место происшествия необходимо обеспечить транспортировку пострадавшего в ближайшее лечебное учреждение. Перевозить пострадавшего можно только при устойчивом дыхании

и пульсе. В том случае, когда состояние пострадавшего не позволяет его транспортировать, необходимо поддерживать его основные жизненные функции до прибытия медицинского работника.

Фонд

Субъект МСП

М.П. _____ / _____ / М.П. _____ / _____ /

Приложение № 4
к Договору безвозмездного пользования
от «__» _____ 2024 г. № _____

АКТ

Разграничения эксплуатационной ответственности по системе электроснабжения

г. Выборг «__» _____ 2023 г.

Фонд «Фонд поддержки предпринимательства и промышленности Ленинградской области», именуемый в дальнейшем - Фонд, в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и _____, именуемый(-ое) в дальнейшем – Субъект МСП, в лице _____, действующего на основании _____, именуемые в дальнейшем – Стороны, составили настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности **Сторон** за состояние и обслуживание системы электроснабжения в нежилом помещении объекта, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Некрасова, д. 37, общей площадью **369** м2. согласно Договору безвозмездного пользования нежилого помещения от «__» _____ г. № _____.

На обслуживании **Фонда** находятся:

1. – ЩР – 3 (1 автомат, 32А, производства АВВ);
– узел учета электроэнергии (Нева 306 ISO №58010348);
2. - кабельные линии, отходящие от вышеуказанных автоматических выключателей до распределительного электрощита, находящегося в помещении **Фонда**;
- распределительные электрощиты, находящиеся в помещениях **Фонда**;
- система электроосвещения, в том числе кабели.

На обслуживании **Субъекта МСП** находятся:

1. система электроосвещения, в том числе выключатели, светильники и лампы;
2. силовая розеточная сеть (включая кабель-каналы);
3. слаботочная розеточная сеть;
4. офисное оборудование;
5. переносные приборы;
6. инструменты и хозяйственно-бытовая техника.

Примечание:

1. При внезапном исчезновении напряжения **Субъекта МСП** обязан считать свои электроустановки находящимися под напряжением, т.к. напряжение может быть подано на них без предупреждения.
2. Подписывая настоящий акт, **Субъекта МСП** обязуется обеспечить доступ персонала **Фонда** к основным магистралям, находящимся в арендованных помещениях.
3. Отказы, возникающие в системах электроснабжения, расследуются и учитываются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, определенными пунктами настоящего акта.
4. Для проведения плановых работ по ремонту и испытанию электрооборудования, кабельных линий и т.д. **Фонд** за 3 (трое) суток извещает **Субъекта МСП** о предстоящем перерыве в энергоснабжении с указанием точной даты и времени отключения электроустановок. В аварийных случаях отключение электроустановок

производится без предупреждения, с последующим разъяснением причин отключения в письменном виде.

5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один экземпляр находится у **Фонда**, второй у **Субъекта МСП**.

Фонд

Субъект МСП

М.П. _____ / _____ / М.П. _____ / _____ /