Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»

##### Факультет экономики и менеджмента

Кафедра «Предпринимательство и коммерция»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

по дисциплине «Контракты»

на тему «Составление договора аренды и

договора имущественного страхования»

Выполнил: студент 5077/32Э группы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Принял: д.э.н., профессор кафедры «ПиК» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2007 г.

Санкт-Петербург

2007

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Составление договора аренды и договора имущественного страхования: Курсовая работа по дисциплине «Контракты». – СПб.: СПбГПУ, 2007, стр. 34, приложений 2, библиогр. 7 назв.

ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ДОГОВОРОВ, СТРУКТУРА ДОГОВОРА, АРЕНДА, ИМУЩЕСТВЕННОЕ СТРАХОВАНИЕ, СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ, СЛУЧАЙНЫЕ УСЛОВИЯ, НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ, ФИНАНСОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

В курсовой работе сформулирована хозяйственная ситуация, требующая заключения договоров аренды и имущественного страхования. Разработана и обоснована их структура. Составлен текст договоров и пояснительная записка к ним. Рассмотрены финансово-правовые последствия неисполнения сторонами обязательств по договорам и т.д.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| Введение………………………………………………..………………….......... | 4 |
| 1. Договор аренды……………………………………………….……..…......... | 6 |
| 1.1. Понятие и сущность договора аренды…………….………………........ | 6 |
| 1.2. Классификационные признаки договора аренды…………………....... | 8 |
| 1.3. Условия договора аренды ……………..…………….…......................... | 9 |
| 1.3.1. Существенные условия договора аренды …………………….…… | 10 |
| 1.3.2. Обычные условия договора аренды ………………………….……. | 11 |
| 1.3.3. Случайные условия договора аренды ………………………….….. | 14 |
| 1.4. Финансово-правовые последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) договора аренды ……………………………………………..…. | 15 |
| 2. Договор имущественного страхования ..……………………....................... | 20 |
| 2.1. Понятие и сущность договора имущественного страхования ………. | 20 |
| 2.2. Классификационные признаки договора имущественного страхования …………………………………………………………………….. | 23 |
| 2.3. Условия договора имущественного страхования ……………...……… | 24 |
| 2.3.1. Существенные условия договора имущественного страхования … | 25 |
| 2.3.2. Обычные условия договора имущественного страхования …….… | 25 |
| 2.3.3. Случайные условия договора имущественного страхования …..… | 27 |
| 2.4. Финансово-правовые последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) договора имущественного страхования ..…………………..… | 27 |
| 3. Порядок урегулирования последствий неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по договору аренды ..……………………………. | 30 |
| Список использованных источников …………..………..………………….... | 32 |
| Приложение 1 ..………………………………………………………………… | 33 |
| Приложение 2 ..………………………………………………………………… | 38 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Цель данной курсовой работы - составить два взаимосвязанных хозяйственных договора - договор аренды и договор имущественного страхования торгового помещения. Как договор аренды, так и договор имущественного страхования являются важными элементами предпринимательской деятельности. В гражданском праве наряду с обязательствами по отчуждению имущества имеется группа обязательств по передаче имущества во временное пользование. Они юридически оформляют особую, самостоя­тельную группу экономических отношений товарообмена, в рам­ках которых хозяйственные или другие потребности их участников удовлетворяются за счет временного перехода к ним соответствующих материальных благ. Предметом таких отношений, прежде всего ста­новится имущество, которое в данный момент не нужно самому собст­веннику, но может потребоваться ему в будущем. Отдавая такое иму­щество во временное пользование другому лицу, собственник сох­раняет его в хозяйственном обороте, получая соответствующую выгоду - доход. Обязательства по передаче имуще­ства в пользование возникают по соглашению сторон, т. е. носят договорной характер. Содержание обязательств по передаче имущест­ва во временное пользование складывается из взаимных прав и обя­занностей сторон: по передаче имущества владельцем пользователю, по возврату пользователем имущества владельцу, по поддержанию это­го имущества в надлежащем состоянии, а также по оплате его испо­льзования.

Договоры аренды - это наиболее распространенные договоры обяза­тельств по передаче имущества в пользование.

Аренда играет огромную роль в имущественных правоотношениях между хозяйствующими субъектами, а также в развитии экономики нашей страны и расширении сферы деятельности предпринимателей, прежде всего как способ минимизации предпринимательского риска и возможности получения дохода от вложений средств. Страхование же способствует и социальному, и экономическому подъему нашей страны, делая положение граждан и предприятий более устойчивым и независимым от различного рода случайностей, а с другой стороны, страхование, как особый род предпринимательской деятельности, является в достаточно большой мере занятием прибыльным. Поэтому трудно переоценить важность умения правильно и грамотно составлять договоры аренды и страхования, разбираться в тонкостях их оформления.

В данной курсовой работе рассматривается хозяйственная ситуация, когда ООО «Арсенал», являясь собственником недвижимости – торгового комплекса, разбитого на залы, страхует его и сдает в аренду для торговых целей ООО «Блеск» один из торговых залов. Составляется договор аренды между ООО «Арсенал» и ООО «Блеск», а также договор имущественного страхования между ООО «Арсенал» и страховой фирмой ЗАО «Нева».

**1. ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**1.1. Понятие и сущность договора аренды**

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. При этом плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, поступают в собственность аренда­торам (ст. 606 ГК РФ). Впрочем, законом, иным правовым актом или договором может быть установлено и иное правило (ст.136 ГК РФ), а именно, что плоды, продукция и доходы переходят в собственность арендодателя или третьего лица.

Цель договора аренды - обеспечить передачу имущества во временное пользование. В этом заинтересованы обе стороны договора. Арендатор, как правило, нуждается в имуществе временно или не имеет возможности приобрести его в собственность. Арендодатель же преследует цель извлечения прибыли из передачи имуществ**а** во временное пользование другому лицу.

Рассмотрим основные элементы договора аренды. К ним относятся: стороны, предмет, форма и содержание.

Стороны договора - арендодатель и арендатор. По общему пра­вилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут высту­пать любые субъекты гражданского права, как физические, так и юридические лица, а среди последних - коммерческие и некоммер­ческие организации, а также государство, национально-государст­венные, административно-территориальные и муниципальные обра­зования.

**Арендодатель** - это собственник передаваемого в пользование имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст.608 ГК РФ).

**Арендатор** - это лицо, заинтересованное в получении имущества в пользование. Никаких специальных требований к нему закон, по общему правилу, не предъявляет.

Предмет договора - любая телесная не потребляемая вещь, пос­кольку она не теряет своих натуральных свойств в процессе использования. В частности, в качестве предмета договора аренды могут выступать земельные участки и другие обособленные природ­ные объекты, например, участки леса или водные объекты, здания, сооружения и иные виды недвижимого имущества, предприятия и другие имущественные комплексы, оборудование, транспортные сре­дства и иное движимое имущество. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в арен­ду которого не допускается или ограничивается. Ог­раничения могут устанавливаться и в отношения вещей, свободных в обороте, в зависимости, например, от их принадлежности опреде­ленным собственникам. Существенные ограничения установлены в отношении имущества, находящегося в государственной собственно­сти. Все же остальные вещи могут сдаваться в аренду свободно.

Форма договора аренды урегулирована в ст.609 ГК РФ. Требования к форме договора аренды сводятся к тому, что договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме. Если же сторонами по договору аренды, за исключением недвижимости, являются граждане, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года (статья 609 ГК РФ). Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды недвижимого имущества, предусматриваю­щий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст.624 ГК РФ) заключается в форме, установленной для договора купли-продажи такого имущества. Аналогичная форма не­обходима и для дополнительного соглашения к договору аренды, которым арендатору предоставляется право выкупа арендованного имущества. Для многих видов аренды существуют особые правила о форме до­говора и его государственной регистрации.

Содержание договора – это условия, при которых должно быть достигнуто соглашение сторон. Они будут рассмотрены в пункте 1.3.

**1.2. Классификационные признаки договора аренды**

Договоры могут быть классифицированы:

- по моменту возникновения прав и обязанностей сторон;

- содержанию регулируемой договором деятельности;

-в зависимости от того, в чьих интересах должны совершаться действия договора;

- в зависимости от характера перемещения материальных благ по договору;

- по основаниям заключения;

- в зависимости от способа заключения;

- в зависимости от юридической направленности;

- в зависимости от распределения прав и обязанностей между сторонами и т.д.

По моменту возникновения прав и обязанностей сторон договор аренды является консенсуальным, т.к. права и обязанности сторон возникают в момент подписания договора, с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

По содержанию регулируемой договором деятельности договор аренды является имущественным договором на передачу имущества во временное пользование.

В зависимости от того, в чьих интересах должны совершаться действия договора, договор аренды обычно составляется в пользу участников.

Договор аренды является возмездным, т.к. к возмездным относят договоры, которые предполагают получение каждой из сторон от ее контрагента определенной компенсации, ради которой заключается договор.

По основаниям заключения договор аренды свободный, т.к. его заключение зависит только от воли сторон.

Договор аренды является взаимосогласованным, т.к. условия договора устанавливаются обеими сторонами.

Договор аренды является двусторонним, поскольку каждая из сторон этого договора (арендодатель и арендатор) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать. Более того, в договоре аренды имеют место две встречные обязанности. Одинаково существенные и важные: обязанность арендодателя передать арендатору имущество во владение и пользование и обязанность арендатора вносить арендную плату, которые взаимно обуславливают друг друга, из этого следует, что договор аренды является синаллагматическим.

В зависимости от юридической направленности договор аренды является основным, т.к. он непосредственно порождает права и обязанности сторон.

Взаимными признаются договоры, в которых каждая из сторон имеет и права, и обязанности, а односторонними – договоры, в которых у одной из сторон есть только права, а у другой – только обязанности, поэтому договор аренды является взаимным.

**1.3. Условия договора аренды**

Содержанием договора являются те условия, на которых это соглашение достигнуто. В зависимости от юридического значения этих условий они подразделяются на три вида: существенные, обычные и случайные условия.

**1.3.1. Существенные условия договора аренды**

Первостепенное значение для всякого договора имеют его существенные условия. **Под существенными условиями договора понимаются те условия, которые необходимы, с одной стороны, а с другой стороны, и достаточны для заключения договора данного вида**. Это означает, что необходимо согласовать все существенные условия договора. Если не согласовано хотя бы одно из существенных условий договора, договор не считается заключенным. С другой стороны, если согласованы все существенные условия договора, другие условия можно не согласовывать, и без них договор может считаться заключенным. Применительно к договору аренды таким существенным условием является объект аренды. Договор аренды обязательно должен содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды:

- состав имущества,

- место его расположения

- точное описание

- объем передаваемых прав собственности

- указание срока действия договора

- наименование места и указание порядка передачи предмета

- перечень дополнительных услуг

В противном случае договор аренды может быть признан незаключенным. Таким образом, для признания договора аренды заключенным от сторон действительно требуется согласовать и предусмотреть непосредственно в тексте договора условие об имуществе, являющемся объектом аренды. Для договора аренды здания или сооружения также к существенным условиям относится размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются.

**1.3.2. Обычные условия договора аренды**

В отличии от существенных, обычные условия не нуждаются в согласовании сторон. Обычные условия предусмотрены законодательством и вступают в действие с момента заключения договора. Вместе с тем, если стороны не желают заключать договор на обычных условиях, они могут включить в содержание договора пункты, отменяющие или изменяющие обычные условия, при условии, что последние определены диспозитивной нормой, т.е. нормой, определяемой на усмотрение сторон.

**К обычным условиям относятся те, которые автоматически вступают в действие в момент заключения договора или в иной момент.**

Цена договора (арендная плата, кроме договоров аренды зданий и сооружений ) как и срок, относятся к обычным условиям. Если арендная плата договором не установ­лена, применяется обычная арендная плата (п. З ст.424 ГК РФ, п.1 ст. 614 ГК РФ).

Обычными условиями выступают сроки внесения арендной платы, изменение размера арендной платы. В силу возмездного характера договора аренды на арендаторе лежит обязанность вносить арендодателю арендные платежи. Эта обязанность есть важнейший элемент арендного обязательства, но не договора аренды. Дело в том, что условие об арендных платежах не относится к существенным: его отсутствие в договоре аренды не влечет недействительности договора. Часть 2 п. 1 ст. 614 ГК говорит, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Но если договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Для договора аренды не имеет существенного значения характер вознаграждения, предоставляемого арендодателю, - оно может быть как денежным, так и в иной материальной форме. В соответствии с п. 2 ст. 614 ГК арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:  
а) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;  
в) предоставления арендатором определенных услуг;  
г) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;  
д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Указанными формами не исчерпываются возможные варианты расчета арендатора с арендодателем.

Размер и сроки платежей должны иметь стабильный характер. Поэтому, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК).

Чтоже касается срока, то договор аренды может быть заключен как на определенный ( п.1, ст. 610 ГК РФ), так и на неопреде­ленный срок (п.2 той же статьи). Определенный срок должен быть установлен в договоре способами, предусмотренными ст. 190 ГК РФ. Если срок аренды в договоре не указан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (п.2 ст.610 ГК РФ). Отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является правом, а не обязанностью сторон. Если ни одна из сто­рон не заявляет об отказе от договора, последний может длиться сколько угодно, даже «вечно». Поэтому точнее вести речь о договоре аренды, заключенном не на неопределенный срок, а без указания срока.

Законом могут устанавливаться максимальные предельные сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до ис­течения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (п.3 ст.610 ГК РФ).

В соответствии с Основами законодательства об аренде по истечении срока договора арендодатель имеет право на возобновление договора, если он надлежащим образом исполнял свои обязанности, то он при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

Также к обычным условиям договора относятся права и обязанности сторон.

* Арендатор, согласно условиям договора, обязуется содержать используемое имущество в исправном состоянии, содержать в чистоте и порядке, нести расходы по текущему ремонту. Арендатор должен проявлять при использовании арендованного имущества ту же степень заботливости, которую он проявляет к собственному имуществу. Согласно п. 2 ст. 616 ГК арендатор обязан нести расходы на содержание имущества (коммунальные платежи, расходы по поддержанию чистоты, по охране и т.п.), поддерживать имущество в исправном состоянии.
* Закон предписывает арендатору использовать арендованное имущество в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК). Поэтому по общему правилу арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК). Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью - в разумный срок. Перечень работ, которые относятся к текущему или капитальному ремонту, определяется нормативно-технической документацией, регламентирующей условия использования и эксплуатации конкретных видов имущества, соглашением сторон. Спор о характере ремонта может быть разрешен с учетом заключения экспертов. Под текущим ремонтом необходимо понимать исправление повреждений или естественных ухудшений имущества, не нарушивших его целостность, не повлекших разрушения или порчи его существенных частей, которые могут быть устранены за счет затрат, пропорциональных выгодам, приносимым арендатору этим нанятым имуществом.  
  неисполнением. В отличие от текущего капитальный ремонт означает восстановление целостности имущества, его существенных частей, требующее значительных затрат, несоразмерных с доходами, получаемыми арендатором за счет этого нанятого имущества.
* Арендатор обязуется использовать арендованное имущество только для целей, указанных в договоре аренды, без права субаренды.
* Арендатор должен иметь все необходимые документы, подтверждающие право на торговлю.

**1.3.3. Случайные условия договора аренды**

**Случайное условие договора - условие договора, которое стороны согласовывают в дополнение к обычным условиям и которое отражает особенности их взаимоотношений и специфические требования к предмету договора, порядку его исполнения, ответственности за неисполнение.** Побочные условия могут подпасть под категорию существенных. Примером случайного условия договора может служить пункт, где рассмотрены сроки для предупреждения о прекращении аренды. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после срока аренды, то договор считается пролонгированным на тех же условиях при отсутствии возражений. Оговорен порядок внесения арендной платы в п.3.1 и п.3.2 «Порядок расчетов по договору», срок передачи арендодателем имущества арендатору, обязательство арендатора не складировать тару, отходы, мусор в арендуемом помещении. Арендатор не должен препятствовать и предоставлять возможность входить в арендованное помещение со специальным оборудованием с целью осмотра при предъявлении документа уполномоченного представителя Арендодателя.

**1.4. Финансово-правовые последствия неисполнения (ненадлежащего**

**исполнения) договора аренды**

Согласно п.3 ст.611 ГК РФ если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением. Разумность срока означает необходимость предоставления имущества до утраты арендатором хозяйственного интереса в нем.

При передаче в аренду имущества с недостатками арендатор может применить к арендодателю меры ответственности и защиты, предусмотренные в ст. 612 ГК:  
- Потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;  
- Непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;  
- Потребовать досрочного расторжения договора;  
- Потребовать возмещения непокрытой части убытков в случаях, когда удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков.  
 Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, наступает независимо от того, знал он или не знал об этих недостатках во время заключения договора аренды (п. 1 ст. 612 ГК). Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды, либо были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (п. 2 ст. 612 ГК). Исходя из принципа солидарности интересов, закон предоставляет арендодателю, извещенному о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, либо безвозмездно устранить недостатки имущества (ч. 3 п. 1 ст. 612 ГК).  
Обязанность арендодателя передать предмет аренды корреспондирует с правом арендатора требовать такой передачи. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем помещение в указанный в договоре аренды срок, арендатор вправе потребовать отобрания этого помещения от арендодателя и его передачи ему на условиях договора аренды (ст. 398 ГК), а также возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его.  
В отдельных видах договоров аренды на арендатора возлагается обязанность принять арендуемое имущество. Нарушение этой обязанности арендатором означает незаконный односторонний отказ от исполнения обязательства со всеми вытекающими из этого юридическими последствиями (ст. 310).  
 Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, допускает его ухудшение, то арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615, ст. 619 ГК). При нарушении арендодателем обязанности по производству капитального ремонта арендатор вправе по своему выбору:  
а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;  
б) потребовать соответственного уменьшения арендной платы;  
в) потребовать расторжения договора и возмещения убытков.  
Арендные платежи должны вноситься в порядке и сроки, предусмотренные договором. Если иное не предусмотрено договором, в случае просрочки в платежах арендодатель, помимо взыскания процентов по ст. 395 ГК и взыскания убытков, может в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (п. 5 ст. 614 ГК).

«При нарушении Арендатором настоящего договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени - ,3 % с общей суммы договора за каждый календарный день просрочки.»

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков (ст. 612 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (ст. 614 ГК РФ).

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 615 ГК РФ).

**!** На практике нередко случается так, что стороны при заключении договора не урегулировали разногласия, например о размере договорной неустойки и только при возникновении спора в связи с применением ответственности одна из сторон заявляет том, что договор следует считать незаключенным, т. к. в свое время не было достигнуто соглашение по условию договора неустойки. В этом случае договор признается заключенным (но без условия о размере неустойки), имея в виду, что ни одной из сторон при заключении договора не было сделано заявление о необходимости достижения соглашения по спорному условию договора.

Арендатор вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжения договора в следующих случаях: арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество, либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель; арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть предусмотрены и иные основания его досрочного расторжения по требованию одной из сторон.

**2. ДОГОВОР ИМУЩЕСТВЕННОГО СТРАХОВАНИЯ**

**2.1. Понятие и сущность договора имущественного страхования**

Деление договоров страхования на виды производится в зависимости от того, какие интересы они защищают. В основе имущественного страхования лежат имущественные интересы.

По договору имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы) (п.1 ст. 929 ГК РФ).

По своей сути имущественное страхование является наиболее развитым и сложным договором страхования. С этого вида страхования собственно и началась история всей страховой деятельности.

В отличие от других договоров при договоре имущественного страхования у страхователя или выгодоприобретателя присутствует особый интерес - имущественный - в заключении договора. Такие интересы перечислены в п. 2 ст. 929 ГК. В соответствии с этой статьей к ним относятся:

- риск утраты (гибели), недостачи или повреждения определенного имущества;

- риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, а в случаях, предусмотренных законом, также ответственности по договорам - риск гражданской ответственности;

риск убытков от предпринимательской деятельности из-за нарушения своих обязательств контрагентами предпринимателя или изменения условий этой деятельности по независящим от предпринимателя обстоятельствам, в том числе риск неполучения ожидаемых доходов - предпринимательский риск.

В ГК виды имущественного страхования выделяются в зависимости от того, на защиту какого интереса направлен соответствующий договор. Наиболее часто на практике встречаются договоры страхования имущества, а со вступлением в действие части 2 ГК 1996 г. в нашей стране впервые получили регулирование на таком уровне отношения по страхованию гражданской ответственности - договорной и за причинение вреда, а также страхование предпринимательского риска.

В договоре страхования имущества под имуществом, в отношении которого заключается договор страхования, прежде всего понимаются вещи, деньги, ценные бумаги и иные предметы, не изъятые из гражданского оборота и не относящиеся к объектам, страхуемым по другим договорам.

По данному договору имущество может быть застраховано только в пользу лица (страхователя или выгодоприобретателя) имеющего интерес, основанный на законе, ином правовом акте или договоре (п.1 ст. 930 ГК). В случаях, если интерес в сохранении застрахованного имущества у страхователя или выгодоприобретателя отсутствует, данный договор считается недействительным (п.2 ст. 930 ГК).

С вступлением в действие части 2 нового ГК в нашей стране впервые регулирование на уровне закона получили отношения по страхованию гражданской ответственности - за причинение вреда и договорной.

Согласно ст. 931 ГК по договору страхования риска ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, может быть застрахован риск ответственности самого страхователя или иного лица, на которое такая ответственность может быть возложена. Если же в договоре это лицо не названо, то застрахованным считается риск ответственности самого страхователя (п. 2 ст. 931 ГК).

Страхование договорной ответственности (ответственности по договору) закреплено в ст. 932 ГК. В соответствии с п. 1 этой статьи страхование допускается только в случаях, прямо предусмотренных законом. Например, в ст. 587 ГК предусматривается возможность страхования ответственности плательщика по договору ренты, в ст. 840 закреплено обязательное страхование ответственности банков по вкладам граждан и т.д.

В отличие от правил, предусмотренных при страховании ответственности за причинение вреда, при страховании договорной ответственности разрешается страховать ответственность только самого страхователя.

Страхованию предпринимательского риска посвящена ст. 933 ГК РФ. Предпринимательский риск может состоять в риске неплатежей, в риске убытков из-за перерыва коммерческой деятельности, в риске ответственности производителя за выпуск опасной для пользователя и окружающих продукции, включая ответственность производителя и продавца по Закону о защите прав потребителей.

Но правом застраховать предпринимательский риск обладают только граждане, являющиеся предпринимателями, а юридические лица - только в той части своей деятельности, которая является предпринимательской.

Договор страхования предпринимательского риска лица, не являющегося страхователем, объявляется ничтожным (п. 2 ст. 933 ГК)

**2.2. Классификационные признаки договора имущественного**

**страхования**

По моменту возникновения прав и обязанностей сторон договор имущественного страхования является реальным, т.к. договор страхования, если в нем не предусмотрено иное, вступает в силу в момент уплаты страховой премии или первого ее взноса.

По содержанию регулируемой договором деятельности договор имущественного страхования является имущественным договором на оказание услуг.

В зависимости от того, в чьих интересах должны совершаться действия договора, договор имущественного страхования может быть составлен как в пользу участников (страхователя), так и в пользу третьего лица (выгодоприобретателя).

Договор имущественного страхования является возмездным, т.к. к возмездным относят договоры, которые предполагают получение каждой из сторон от ее контрагента определенной компенсации, ради которой заключается договор.

По основаниям заключения договор имущественного страхования может быть как свободным так и обязательным. Законом на указанных в нем лиц может быть возложена обязанность страховать:

- жизнь, здоровье или имущество других определенных в законе лиц на случай причинения вреда их жизни, здоровью или имуществу;

- риск своей гражданской ответственности, которая может наступить вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц или нарушения договоров с другими лицами.

Обязанность страховать свою жизнь или здоровье не может быть возложена на гражданина по закону.

В случаях, предусмотренных законом или в установленном им порядке, на юридических лиц, имеющих в хозяйственном ведении или оперативном управлении имущество, являющееся государственной или муниципальной собственностью, может быть возложена обязанность страховать это имущество.

Договор имущественного страхования является взаимосогласованным, т.к. условия договора устанавливаются обеими сторонами.

В зависимости от юридической направленности договор имущественного страхования является основным, т.к. он непосредственно порождает права и обязанности сторон.

Взаимными признаются договоры, в которых каждая из сторон имеет и права, и обязанности, а односторонними – договоры, в которых у одной из сторон есть только права, а у другой – только обязанности, поэтому договор имущественного страхования является взаимным.

**2.3. Условия договора имущественного страхования**

Для того чтобы договор страхования считался заключенным, его сторонами (страхователем и страховщиком) должно быть достигнуто соглашение по всем его существенным условиям и оно должно быть зафиксировано в письменной форме, так как договор страхования может заключаться только в письменнойформе. В случае несоблюдения письменной формы договор считается недействительным.

**2.3.1. Существенные условия договора имущественного страхования**

При заключении договора имущественного страхования между страхователем и страховщиком должно быть достигнуто соглашение:

- об определенном имуществе либо ином имущественном интересе, являющемся объектом страхования;

- о характере события, на случай наступления которого осуществляется страхование (страхового случая);

- о размере страховой суммы;

- о сроке действия договора.

**2.3.2. Обычные условия договора имущественного страхования**

К обычным условиям договора имущественного страхования относятся:

## права и обязанности сторон в период действия договора;

Основной обязанностью страхователя по договорам, предусматривающим уплату страховой премии в рассрочку, является своевременное и полное внесение очередных страховых взносов. Последствием же неуплаты очередных страховых взносов, как правило, является их расторжение. Страхователь в период действия договора должен также соблюдать общепринятые нормы и правила, призванные уменьшить вероятность наступления страхового случая и убытков от него, взаимоотношения сторон при наступлении страхового случая***;***

При наступлении страхового случая по договору имущественного страхования страхователь или выгодоприобретатель обязаны незамедлительно или в сроки и способом, оговоренными в договоре страхования, уведомить страховщика о нем.

Страховщик, в свою очередь, осуществляет ряд действий, имеющих своей конечной целью выполнение основной его обязанности по договору страхования — осуществление страховой выплаты. Такие действия в практике страхования принято называть ликвидацией последствий страхового случая. Они включают ряд этапов:

1) установление факта страхового случая;

2) расчет размеров ущерба и страховой выплаты;

3) осуществление страховой выплаты;

4) принятие мер по возврату сумм, выплаченных в связи со страховым случаем.

Условия, на которых заключается договор страхования, могут быть определены в стандартных правилах страхования соответствующего вида, принятых, одобренных или утвержденных страховщиком либо объединением страховщиков (правилах страхования).

Условия, содержащиеся в правилах страхования и не включенные в текст договора страхования (страхового полиса), обязательны для страхователя (выгодоприобретателя), если в договоре (страховом полисе) прямо указывается на применение таких правил и сами правила изложены в одном документе с договором (страховым полисом) или на его оборотной стороне либо приложены к нему. В последнем случае вручение страхователю при заключении договора правил страхования должно быть удостоверено записью в договоре.

При заключении договора страхования страхователь и страховщик могут договориться об изменении или исключении отдельных положений правил страхования и о дополнении правил.

Страхователь (выгодоприобретатель) вправе ссылаться в защиту своих интересов на правила страхования соответствующего вида, на которые имеется ссылка в договоре страхования (страховом полисе), даже если эти правила в силу настоящей статьи для него необязательны (ст. 943 ГК РФ).

**2.3.3. Случайные условия договора имущественного страхования**

Случайное условие договора - условие договора, которое стороны согласовывают в дополнение к обычным условиям и которое отражает особенности их взаимоотношений и специфические требования к предмету договора, порядку его исполнения, ответственности за неисполнение. Побочные условия могут подпасть под категорию существенных, отличаясь от них отсутствием обязательства. Примером случайного условия договора имущественного страхования может служить пункт о курсе условных единиц, в которых указана страховая сумма и страховая премия.

**2.4. Финансово-правовые последствия неисполнения (ненадлежащего**

**исполнения) договора имущественного страхования**

Если после заключения договора страхования будет установлено, что страхователь сообщил страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (страхового риска), если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны страховщику, страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и потребовать возмещения другой стороной всего полученного ею по сделке.

Страховщик не может требовать признания договора страхования недействительным, если обстоятельства, о которых умолчал страхователь, уже отпали.

Страховщик не вправе разглашать полученные им в результате своей профессиональной деятельности сведения о страхователе, застрахованном лице и выгодоприобретателе, состоянии их здоровья, а также об имущественном положении этих лиц. За нарушение тайны страхования страховщик в зависимости от рода нарушенных прав и характера нарушения несет ответственность в соответствии с правилами, предусмотренными ГК РФ.

Если страховая сумма, указанная в договоре страхования имущества или предпринимательского риска, превышает страховую стоимость, договор является ничтожным в той части страховой суммы, которая превышает страховую стоимость.

Если завышение страховой суммы в договоре страхования явилось следствием обмана со стороны страхователя, страховщик вправе требовать признания договора недействительным и возмещения причиненных ему этим убытков в размере, превышающем сумму полученной им от страхователя страховой премии.

Договор страхования прекращается до наступления срока, на который он был заключен, если после его вступления в силу возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай. К таким обстоятельствам, в частности, относятся:

гибель застрахованного имущества по причинам иным, чем наступление страхового случая;

прекращение в установленном порядке предпринимательской деятельности лицом, застраховавшим предпринимательский риск или риск гражданской ответственности, связанной с этой деятельностью.

Страхователь (выгодоприобретатель) вправе отказаться от договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам, указанным выше.

При досрочном прекращении договора страхования по обстоятельствам, указанным выше, страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

При досрочном отказе страхователя (выгодоприобретателя) от договора страхования уплаченная страховщику страховая премия не подлежит возврату, если договором не предусмотрено иное.

В период действия договора имущественного страхования страхователь (выгодоприобретатель) обязан незамедлительно сообщать страховщику о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных страховщику при заключении договора, если эти изменения могут существенно повлиять на увеличение страхового риска. При неисполнении страхователем либо выгодоприобретателем этой обязанности страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования и возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

Страхователь по договору имущественного страхования после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, обязан незамедлительно уведомить о его наступлении страховщика или его представителя. Если договором предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок и указанным в договоре способом.

Такая же обязанность лежит на выгодоприобретателе, которому известно о заключении договора страхования в его пользу, если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение. Неисполнение этой обязанности дает страховщику право отказать в выплате страхового возмещения, если не будет доказано, что страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая либо что отсутствие у страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности выплатить страховое возмещение.

Если законом или договором страхования не предусмотрено иное, страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения и страховой суммы, когда страховой случай наступил вследствие:

воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;

военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий;

гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок.

Если договором имущественного страхования не предусмотрено иное, страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения за убытки, возникшие вследствие изъятия, конфискации, реквизиции, ареста или уничтожения застрахованного имущества по распоряжению государственных органов.

**3. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ ПОСЛЕДСТВИЙ**

**НЕИСПОЛНЕНИЯ (НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ)**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК РФ).

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором. (ст. 622 ГК РФ).

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:**

#P 3 512 1 6 9004937 9056021 901721212 901750093 901750235 901760489 0000

1. Конституция Российской Федерации. Конституция РФ от 12.12.1993г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая. Закон Российской Федерации от 26.01.1996г. №14-ФЗ (с изменениями и дополнениями на 216.07.2005г.)

3. Гражданское право: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2000. – 2 тома.

4. Закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27 ноября 1992 г.

5. Страхование от «А» до «Я»/Под ред. Л. И. Корчевской и К. Е. Турбиной. - М.: ИНФРА-М, 1996.

6. Различные виды договора страхования в гражданском законодательстве, Рахмилович В.А. Законодательство и экономика №11/12 1997 г.

7. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) под ред. О.Н. Садикова // М. - 1996.

8. http://www.snezhana.ru/

9. http://www.rnk.ru -

***ПРИЛОЖЕНИЕ 1***

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 9**

Санкт-Петербург «11» января 2006

ООО «Арсенал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Ивановой А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Блеск», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Петровой В.М., действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду нежилые помещения площадью 50 кв. метров в торговом комплексе, расположенном по адресу: СПб, пр. Просвещения, 86.

1.2. Арендодатель предоставляет услуги по электроснабжению и теплоснабжению, по водопотреблению и отведению, а также по вывозу бытового мусора и уборке прилегающей к комплексу территории.

1.3. Целевое назначение торгового зала – мелкорозничная торговля товарами народного потребления.

1.4. Сдача в аренду помещений, указанных в п.1.1. настоящего договора

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Выполнять все необходимые работы, связанные с уборкой и благоустройством прилегающей территории, а также уборкой помещений общего пользования в комплексе.

2.1.2. Предоставить арендатору указанные в п. 1.2. услуги.

2.1.3. Предоставить возможность пользоваться услугами охраны правопорядка с 10 до 22 часов. автоматической пожарной сигнализацией круглосуточно и служебным туалетом.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Содержать в чистоте и порядке арендованный торговый зал, ремонт зала производить за свой счет.

2.2.2. Использовать арендованный зал только для целей, указанных в договоре, без права субаренды.

2.2.3. Иметь в торговом зале все необходимые документы, подтверждающие право на торговлю.

2.2.4. Допускать в торговый зал при предъявлении документа уполномоченного представителя Арендодателя для проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.2.5. Сдавать торговый зал на охранную сигнализацию после его закрытия.

2.2.6. Пользоваться электроснабжением по согласованному с Арендодателем графику работы и потребляемой мощностью, в расчет которой входит проектное освещение и отопление, установка кассы.

2.2.7. Своевременно вносить арендную плату.

2.2.8. Оформить на предоставленном Арендодателем месте у торгового зала вывеску согласованного с Арендодателем образца с указанием наименования Арендатора и режима работы зала.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата по договору составляет – 59000 руб.00 коп. Пятьдесят девять тысяч рублей в месяц, в т.ч. НДС 18% - 9000 руб.00 коп.

3.2. Оплата Арендатором производится за каждый месяц вперед до 1-го числа оплачиваемого месяца.

3.3. Датой оплаты считается дата фактического поступления денег на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

3.4. В связи с инфляционным удорожанием указанных в договоре услуг сумма оплаты в течение срока действия договора может быть увеличена. В этом случае после письменного уведомления ( за 10 дней )Арендодателем Арендатора последний вносит доплату до 10 числа месяца, в котором произошло увеличение оплаты.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При нарушении Арендатором п. 2.2.6. в сторону увеличения, а также при нарушении правил использования электроприборов и пожарной безопасности арендодатель вправе произвести отключение электроэнергии в одностороннем порядке.

4.2. При нарушении Арендатором п.п. 3, 2.2.6. и 2.2.8. настоящего договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени – 0,3% с общей суммы договора за каждый календарный день просрочки (п. 3) или штраф в размере 2000 руб. (п.п. 2.2.6. и 2.2.8.) при наличии подписанного сторонами протокола.

4.3. При нарушении правил эксплуатации предоставленного Арендатору торгового зала он несет полную материальную ответственность и возмещает ущерб, причиненный по его вине в полном объеме.

4.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор действителен в течение 11 месяцев с 11 января 2006 года по 11 июля 2006 года.

**6. УСЛОВИЯ ПРОДЛЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. В случае намерения расторгнуть или не продлевать договор Арендатор должен предупредить Арендодателя об этом намерении не менее чем за месяц.

6.2. Договор продлевается на следующий срок если, если стороны не высказали предварительного намерения о его расторжении. В этом случае стороны оформляют продление договора в 10-дневный срок после окончания действия предыдущего договора.

6.3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке (с уведомлением Арендатора за 10 дней), или применить к Арендатору штрафные санкции:

- при наличии обоснованных претензий к Арендатору со стороны контролирующих организаций;

- при несоблюдении Арендатором условий настоящего договора;

- при задержке оплаты Арендатором суммы по договору более чем на 15 календарных дней.

6.4. При расторжении договора по вышеперечисленным причинам или по окончании действия договора Арендатор освобождает торговый зал в течение 10 дней с передачей Арендатору в виде, пригодном для дальнейшего использования. В случае, если Арендатор не освобождает торговый зал в 10-дневный срок, Арендодатель вправе самостоятельно, без участия Арендатора, освободить торговый зал, при этом за имущество Арендатора при освобождении торгового зала Арендатор ответственности не несет. В случае освобождения торгового зала Арендодателем без участия арендатора и при непригодности торгового зала для дальнейшей эксплуатации Арендатор обязан возместить Арендодателю все затраты по освобождению и восстановлению торгового зала.

**7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель: Арендатор:

ООО «Арсенал» ИНН 7802127357 ООО «Блеск» ИНН 7804327633

195267, СПб, пр. Просвещения, д.86 195265, СПб, пр. Науки, д. 6А

В ОАО «ПСБ» Калининский филиал В ОАО КБ «Петро-аэро-банк»

р/с 4070281010232100000123 р/с 40702810350113000113

к/с 30101810100000000759 к/с 30101810300000000755

Директор ООО «Арсенал» Директор ООО «Блеск»

­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иванова А.В. ­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Петрова В.М.

М. П. М. П.

***ПРИЛОЖЕНИЕ 2***

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 17н**

Санкт-Петербург 18 октября 2006г.

ЗАО «Нева», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице директора Сабурова С.Б., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Арсенал», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице директора Ивановой А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, согласно «Правил страхования имущества юридических лиц» №11/10 от 30 января 1995 г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом договора является страхование недвижимого имущества Страхователя – двухэтажного здания, представляющего собой торговый комплекс 2004 года постройки общей площадью 3000 кв. метров (балансовая стоимость 63200000 руб.), расположенного по адресу: 195267, Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д.86 - проводимое в соответствии и на основании Правил страхования имущества юридических лиц.

**2. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ**

2.1. По условиям настоящего договора Страховщик предоставляет гарантию возмещения ущерба за уничтожение, повреждение или утрату застрахованного имущества в результате страховых случаев по группам рисков:

2.1.1. Пожар, распространение огня.

2.1.2. Повреждение водой вследствие аварии водопроводных, канализационных, отопительных систем.

2.1.3. Противоправные действия третьих лиц.

2.1.4. Стихийные бедствия.

2.2. Не покрываются страховой защитой события и связанные с ними убытки, возникшие прямо или косвенно в результате:

2.2.1. Виновных, противоправных действий или грубой неосторожности Страхователя, что установлено на основании документов соответствующих органов.

2.2.2. Всякого рода военных действий и гражданских волнений.

2.2.3. Конфискации, реквизиции, национализации или уничтожения имущества по требованию властей.

2.2.4. Действия ядерной энергии.

2.2.5. Обвала строений или их частей, если обвал не вызван страховым случаем.

2.2.6. краж или расхищения имущества во время пожара.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Страховщик имеет право:

3.1.1. Проверять предоставленную Страхователем информацию об объекте страхования и ее достоверность.

3.1.2. Проверять состояние объекта страхования в период действия договора страхования.

3.1.3. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства страхового случая.

3.1.4. Требовать от Страхователя информацию, необходимую для установления факта страхового случая или размера предполагаемого страхового возмещения, включая сведения, составляющие коммерческую тайну.

3.1.5. При необходимости направлять запросы в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт и причину страхового случая.

3.2. Страховщик обязан:

3.2.1. При наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 7 (семи) суток после определения причин и размера

ущерба и предъявления Страховщиком следующих необходимых документов:

а) полис;

б) заявление о выплате страхового возмещения;

в) документ, удостоверяющий личность;

г) документ, подтверждающий наступление страхового случая, или его заверенная копия;

д) документ, подтверждающий интерес Страхователя в сохранении застрахованного имущества.

3.2.2. Возместить Страхователю расходы по предотвращению и уменьшению возникшего ущерба.

3.2.3. Не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении, кроме случаев, когда Страховщик обязан сообщить данные сведения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Страхователь обязан:

3.3.1. Оплачивать страховую премию в размере и порядке, определенными в п. 5 настоящего договора.

3.3.2. Сообщать Страховщику о всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения степени риска, при заключении договора страхования, а также обо всех изменениях степени риска в период действия договора.

3.3.3. Соблюдать правила техники безопасности, содержания и эксплуатации застрахованного имущества, противопожарной безопасности.

3.3.4. При наступлении страхового случая принять все меры по спасению застрахованного имущества, уменьшению размеров ущерба.

3.3.5. При возникновении страхового случая сообщить о нем в компетентные органы (милицию, аварийные службы и т.д.)

3.3.6. В течение 3 (трех) суток письменно сообщать Страховщику о возникшем страховом случае с описанием места и обстоятельств его возникновения, предполагаемом размере убытка, а также предоставить Страховщику возможность провести осмотр и обследования поврежденного имущества с целью выяснения причин и размера убытка и для составления страхового акта.

3.3.7. Сообщить Страховщику о получении денежного возмещения от виновного в причинении ущерба лица и обеспечить Страховщику право регрессного иска.

3.3.8. Предоставлять Страховщику всю доступную ему информацию и документацию, позволяющую судить о причинах и последствиях страхового случая, характере и размерах причиненного ущерба.

**4. СТРАХОВЫЕ СУММЫ**

4.1. По настоящему договору установлена страховая сумма в размере 50560000 (пятьдесят миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

4.2. После выплаты страхового возмещения страховая сумма уменьшается на величину выплаченного возмещения. Страхователь имеет право за дополнительный взнос восстановить первоначальные страховые суммы.

4.3. Безусловная франшиза по каждому страховому случаю составляет 0,05% от страховой суммы.

**5. РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Страховая премия (взнос) по настоящему договору определяется в размере 177000 (сто семьдесят семь тысяч) рублей.

5.2. Страховая премия по настоящему договору уплачивается в рассрочку.

5.2.1. Первая часть страховой премии в размере 90000(девяносто тысяч) рублей уплачивается в срок до 30 октября 2005 года.

5.2.2. Вторая часть страховой премии в размере 87000 (восемьдесят семь тысяч) рублей уплачивается в срок до 30 марта 2006 года.

5.3. Страховщик не несет никаких обязательств по данному договору до момента поступления первой части страховой премии на расчетный счет или в кассу страховщика.

5.4. В случае, если на момент возникновения страхового случая страховая премия, уплачиваемая в рассрочку, уплачена не полностью (или ее уплата просрочена), сумма страхового возмещения уменьшается на величину неуплаченной части взноса.

5.5. Страховое возмещение подлежит перечислению на расчетный счет Страхователя в рублях.

**6. СРОК И ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ**

6.1. Срок действия настоящего договора страхования: 12 (двенадцать) месяцев с 18 октября 2005 года по 18 октября 2006 года включительно.

6.2. Ответственность Страховщика закачивается в 24 часа дня окончания действия настоящего договора.

6.3. Договор прекращает действие также в 24 часа дня наступления события, повлекшего выплату страхового возмещения в полном размере страховой суммы.

**7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА И ВЫПЛАТА СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

7.1. Страховое возмещение выплачивается Страхователю в размере ущерба, причиненного застрахованному имуществу.

7.2. Под ущербом понимается утраченная стоимость уничтоженного (поврежденного) имущества в результате страхового случая.

7.3. При наступлении страхового случая возникший ущерб определяется на основании экспертизы, с учетом стоимости пострадавшего имущества на момент заключения договора страхования, с составлением страхового акта по установленной форме в присутствии Страхователя в 5-дневный срок после получения от него заявления. Каждая из сторон вправе потребовать проведения независимой экспертизы, которая проводится за счет соответствующей стороны.

7.4. Ущербом считается:

- при полной гибели, уничтожении имущества – его страховая стоимость по договору;

- при частичном повреждении имущества – затраты на его восстановление либо разница между его страховой стоимостью и стоимостью с учетом обесценивания в результате страхового случая.

7.5. В величину ущерба включаются целесообразно произведенные расходы по спасению имущества, предотвращению увеличения ущерба и приведению поврежденного имущества в порядок после страхового случая.

7.6. Страхователь теряет право на страховое возмещение, если ущерб полностью возмещен третьими лицами. Если ущерб возмещен частично, страховое возмещение выплачивается с учетом сумм, полученных от лиц, ответственных за причинение ущерба.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При несвоевременной выплате страхового возмещения по вине Страховщика последний выплачивает Страхователю пеню в размере 0,1 % от суммы страховой выплаты за каждый день просрочки.

8.2. За просрочку внесения страхового взноса Страхователь уплачивает Страховщику пеню в размере 0,1 % от суммы неуплаченного страхового взноса за каждый день просрочки.

8.3. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в следующих случаях:

8.3.1. Страхователь не выполнил какого-либо из требований п. 3.3 настоящего договора.

8.3.2. Факт страхового случая не подтверждается компетентными органами.

8.3.3. Страховой случай явился следствием умышленных действий Страхователя.

8.4. Не возмещается дополнительный ущерб, возникший вследствие непринятия Страхователем необходимым мер по спасению застрахованного имущества во время и после страхового случая, обеспечению его сохранности и недопущению дальнейшего повреждения.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Все споры между сторонами по договору страхования разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия рассматриваются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.2. Конфиденциальность взаимоотношений между Страховщиком и Страхователем гарантируется сторонами.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Страхователь: Страховщик:

ООО «Арсенал» ИНН 7802127357 ЗАО «Нева» ИНН 7804327633

195267, СПб, пр. Просвещения, д.86 193164, СПб, ул. Рузовская, д.16

В ОАО «ПСБ» Калининский филиал В АО «Банк«Санкт-Петербург»

р/с 4070281010232100000123 р/с 40702810680113000125

к/с 30101810100000000759 к/с 30101810500000000622

Директор ООО «Арсенал» Директор ЗАО «Нева»

­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иванова А.В. ­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сабуров С.Б.

М. П. М. П.