



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(СПбГУ)

## П Р И К А З

11.07.2024

№ 9991/1

Об утверждении Порядка осуществления контроля при заключении и исполнении договоров аренды и договоров безвозмездного пользования, по которым СПбГУ выступает арендодателем или ссудодателем

### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 04.07.2024 Порядок осуществления контроля при заключении и исполнении договоров аренды и договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом, по которым СПбГУ выступает арендодателем или ссудодателем (далее – Порядок) в соответствии с Приложением к настоящему приказу.

2. Распространить Порядок на отношения по исполнению тех договоров аренды, которые являются действующими по состоянию на 04.07.2024.

3. Начальнику Управления недвижимости и земельных ресурсов Собяниной Е.В. принять к исполнению требования Порядка при оформлении договоров аренды и договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом.

4. Проректору по безопасности Грязнову Д.В., начальнику Управления бухгалтерского учёта и финансового контроля – главному бухгалтеру Трофимовой Е.А., и. о. главного инженера Алкаеву А.О. (в части контроля за состоянием дебиторской задолженности арендаторов по возмещению стоимости коммунальных и эксплуатационных расходов), начальнику Управления недвижимости и земельных ресурсов Собяниной Е.В. довести настоящий приказ до сведения подчинённых им сотрудников в течение 3 рабочих дней со дня его издания.

5. Контроль за соблюдением Порядка возложить:

5.1. На начальника Управления бухгалтерского учёта и финансового контроля – главного бухгалтера Трофимову Е.А. (в части своевременного доведения информации о поступивших платежах до ответственных должностных лиц);

5.2. На начальника Управления недвижимости и земельных ресурсов Собянину Е.В. (в части контроля за состоянием дебиторской задолженности по арендной плате за пользование недвижимым имуществом СПбГУ);

5.3. На и. о. главного инженера Алкаева А.О. (в части контроля за состоянием дебиторской задолженности арендаторов по возмещению стоимости коммунальных и эксплуатационных расходов).

6. Приказ первого проректора от 16.04.2019 № 3936/1 «Об утверждении Порядка осуществления контроля при заключении и исполнении договоров аренды, по которым СПбГУ выступает арендодателем» (с последующими изменениями и дополнениями) считать утратившим силу с даты издания настоящего Приказа.

7. Начальнику Управления маркетинга и медиакоммуникаций Шишмакову Д.Э. в течение трех рабочих дней с даты издания настоящего Приказа обеспечить его размещение на сайте Санкт-Петербургского государственного университета.

8. За разъяснением содержания настоящего Приказа обращаться посредством сервиса «Виртуальная приемная» на сайте СПбГУ к проректору по капитальному строительству.

9. Предложения по изменению и (или) дополнению настоящего Приказа направлять на адрес электронной почты: [org@spbu.ru](mailto:org@spbu.ru).

10. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Проректор по капитальному строительству

Д. Н. Энгельке



Приложение  
УТВЕРЖДЕН  
приказом  
от 11.07. № 9991/1  
2024

Порядок  
осуществления контроля при заключении и исполнении договоров аренды /  
безвозмездного пользования,  
по которым СПбГУ выступает арендодателем/ссудодателем

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок регламентирует действия должностных лиц СПбГУ при заключении, исполнении договоров аренды / договоров безвозмездного пользования недвижимого имущества СПбГУ (далее – Договоры), а также определяет действия должностных лиц СПбГУ при ненадлежащем исполнении арендаторами/ссудополучателями обязанностей по внесению арендной оплаты, по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов, по соблюдению иных условий Договоров аренды/безвозмездного пользования.

## 2. КОНТРОЛЬ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ / ДОГОВОРОВ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Начальник Управления недвижимости и земельных ресурсов до заключения Договора аренды / безвозмездного пользования в разрешённых случаях без проведения аукционных торгов, а также для принятия повышенных мер контроля при реализации Договоров, заключённых по результатам аукционных торгов, проверки исполнения действующими правообладателями своих обязанностей при реализации ими преимущественного права на аукционных торгах, в целях оценки добросовестности потенциального арендатора в исполнении обязанностей по внесению арендных платежей, организует работу по сбору информации, подтверждающей отсутствие у арендатора/ссудополучателя просроченных или неисполненных перед СПбГУ обязательств за весь период действия Договора аренды (в том числе просрочки по внесению арендных платежей, начисленных пеней, штрафов, неустоек, а также по оплате возмещения коммунальных и иных эксплуатационных расходов).

2.2. Проект Договора в случае необходимости может быть согласован с руководителем подразделения, ответственного за вид деятельности СПбГУ, соответствующий целевому назначению передаваемого в пользование имущества СПбГУ, а также с и. о. главного инженера и проректором по безопасности.

2.3. Заключение/перезаключение Договоров на новый срок возможно только при отсутствии у арендатора/ссудополучателя неисполненных перед СПбГУ обязательств.

## 3. ИНФОРМИРОВАНИЕ О ЗАКЛЮЧЁННЫХ ДОГОВОРАХ АРЕНДЫ / ДОГОВОРАХ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Начальник Управления недвижимости и земельных ресурсов обязан:

3.1. В течение 3 рабочих дней со дня заключения Договора обеспечить его регистрацию в Отделе документационного обеспечения Организационного управления СПбГУ;

3.2. В течение 5 рабочих дней со дня регистрации в Отделе документационного обеспечения Договора направляет информацию о зарегистрированном Договоре аренды / безвозмездного пользования (о дополнительных соглашениях к ранее заключённым договорам) в адрес следующих должностных лиц: проректору по безопасности; начальнику Управления бухгалтерского учёта и финансового контроля – главного бухгалтера; начальнику Планово-финансового управления; и. о. главного инженера (в части отдела хозяйственных и коммунальных договоров).

#### 4. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ/БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. Состав комиссии по контролю за соблюдением арендатором/ссудополучателем условий Договора аренды / безвозмездного пользования (далее – Комиссия) утверждается приказом проректора по капитальному строительству.

Комиссия утверждается в составе не менее шести человек из числа сотрудников Управления недвижимости и земельных ресурсов, сотрудников Управления режима и охраны, сотрудников управления Главного инженера (отдел хозяйственных и коммунальных договоров) и Управления по развитию материально-технической базы.

Председатель Комиссии вправе привлечь к работе комиссии специалистов других подразделений СПбГУ, чьи компетенции необходимы для проверки помещений, используемых для специализированных видов деятельности арендатора, при согласовании с их непосредственным руководителем. При проведении проверки и подписания акта проверки задействовать не менее трёх человек из состава Комиссии.

4.2. Комиссия в составе не менее трёх человек обязана каждый год проводить проверку всех действующих на момент проверки договоров аренды / договоров безвозмездного пользования по утвержденному начальником управления недвижимости и земельных ресурсов годовому графику проверок исполнения условий договоров аренды / безвозмездного пользования.

Предметом проверки является выполнение обязанностей по Договору арендатором/ссудополучателем, а также по сопутствующим договорам на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов, в том числе:

4.2.1. проверка соответствия площади и номеров помещений, предоставляемых в аренду/безвозмездное пользование, и фактически используемых;

4.2.2. использования объекта аренды в соответствии с целями, установленными договором аренды / безвозмездного пользования; соответствия норм и правил использования помещений санитарным, пожарным нормам и правилам, а также нормам законодательства об охране памятников истории и культуры;

4.2.3. соблюдение требований, ограничений в деятельности арендатора, предусмотренные Федеральными законами:

— № 171-ФЗ от 22.11.1995 «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции»;

— № 15-ФЗ от 23.02.2013 «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»;

— № 38-ФЗ от 13.03.2006 «О рекламе»;

— № 95-ФЗ от 11.07.2001 «О политических партиях»;

4.2.4. содержание находящихся на объектах недвижимости инженерных сетей, коммуникаций и оборудования СПбГУ в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

4.2.5. наличие договора на возмещение коммунальных, эксплуатационных услуг, услуг связи и телекоммуникационных услуг;

4.2.6. загрязнение и загромождение арендуемого объекта и прилегающей территории и помещений;

4.2.7. наличие проведенных без письменного разрешения СПбГУ прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования, нарушения целостности стен здания, пола, потолка и т.д.

4.3. При выявлении каких-либо нарушений Комиссия обеспечивает документальную фиксацию (фотосъёмка, видеосъёмка, соответствующие отметки в акте проверки, свидетели).

4.4. Проверка проводится в присутствии представителя арендатора/ссудополучателя. По результатам каждой проверки составляется Акт проверки с подписанием указанного Акта представителем арендатора (Приложение к Порядку). Акт проверки оформляется в двух экземплярах (для СПбГУ и арендатора). Экземпляр СПбГУ хранится в Управлении недвижимости и земельных ресурсов.

4.5. В случае выявления нарушений Управление недвижимости и земельных ресурсов обязано:

4.5.1. В течение 10 рабочих дней со дня проведения проверки организовать направление в адрес арендатора/ссудополучателя требований по устранению выявленных нарушений с указанием срока, в течение которого нарушения должны быть устранены;

4.5.2. Организовать контроль за устранением выявленных нарушений, при необходимости с привлечением специалистов других подразделений в зависимости от предмета выявленного нарушения;

4.5.3. Обеспечить выставление штрафных санкций, предусмотренных Договором;

4.5.4. При необходимости организовать повторную проверку для фиксации комиссией устранения нарушений.

4.6. Неосновательно приобретенное имущество или сбережённое имущество (неосновательное обогащение) в связи с использованием государственного имущества без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований, подлежат взысканию в судебном порядке с соблюдением досудебного порядка урегулирования спора в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Начисление суммы неосновательного обогащения осуществляется Управлением недвижимости и земельных ресурсов, в том числе с привлечением независимого оценщика.

4.8. Начало срока незаконного использования помещений сторонней организацией определяется по книгам выдачи ключей от помещений, а также иных документально подтверждающих фактах незаконного занятия помещений, выявленных в ходе служебного расследования назначенными лицами.

## 5. КОНТРОЛЬ ЗА РАСЧЁТАМИ С АРЕНДАТОРАМИ / ССУДОПОЛУЧАТЕЛЯМИ

5.1. Начальник Управления бухгалтерского учёта и финансового контроля – главный бухгалтер организуют в срок до 20 числа месяца, следующего за отчётным, направление оборотно-сальдовых ведомостей о состоянии расчётов с арендаторами/ссудополучателями в адрес следующих должностных лиц:

5.1.1. Начальнику Управления недвижимости и земельных ресурсов (в части арендной платы, а также начисленных неустоек (пеней, штрафов);

5.1.2. И. о. главного инженера (в части возмещения коммунальных услуг и эксплуатационных расходов), а также начисленных неустоек (пеней, штрафов);

5.1.3. Начальнику Планово-финансового управления.

5.2. Начальник Планово-финансового управления обеспечивает доведение информации о параметрах исполнения сметы от приносящей доход деятельности по сдаче имущества в аренду до проректора по капитальному строительству по факту получения сведений в части п. 5.1.

5.3. Начальник Управления недвижимости и земельных ресурсов на основании информации, поступающей в соответствии с пунктом 5.1.1 настоящего Порядка:

5.3.1. Организует ведение претензионной работы с арендаторами недвижимого имущества СПбГУ;

5.3.2. Организует сверку расчётов с арендаторами в соответствии с Положением по работе с дебиторской задолженностью организует подготовку проекта служебной записки и необходимых документов в адрес проректора по правовым вопросам с просьбой организовать взыскание дебиторской задолженности по арендной плате в судебном порядке (в том числе, если арендатор имеет просроченную задолженность свыше 20 календарных дней и не погасил её в ответ на претензию СПбГУ).

5.4. И. о. главного инженера (отдел хозяйственных и коммунальных договоров) на основании информации, поступающей в соответствии с пунктом 5.1.2 настоящего Порядка, обязан организовать:

5.4.1. Ведение претензионной работы с арендаторами недвижимого имущества по договорам на возмещения коммунальных и эксплуатационных услуг;

5.4.2. Сверку расчётов с арендаторами / ссудополучателями;

5.4.3. Направление служебной записки в адрес проректора по правовым вопросам с просьбой организовать взыскание дебиторской задолженности по оплате возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов в судебном порядке (в том числе, если арендатор имеет просроченную задолженность свыше 20 календарных дней и не погасил её в ответ на претензию СПбГУ).

Приложение  
к Порядку осуществления  
контроля  
при заключении и исполнении  
договоров аренды /  
бессрочного пользования, по  
которым СПбГУ выступает  
арендодателем/ссудополучателем,  
утвержденным приказом  
проректора  
по капитальному строительству  
от 11.04. № 9991/1  
2024

### АКТ ПРОВЕРКИ

исполнения договоров аренды / безвозмездного пользования за  
\_\_\_\_\_ квартал 20\_\_\_\_ года.

Комиссия, из числа лиц назначенных приказом Проректора по правовым  
вопросам от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ в составе:

1. \_\_\_\_\_ - председатель комиссии;
2. \_\_\_\_\_ - член комиссии;
3. \_\_\_\_\_ - член комиссии,

в период: с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
провела проверку исполнения арендатором/ссудополучателем договора  
аренды / договора безвозмездного пользования

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, объекта недвижимости, находящегося в  
оперативном управлении СПбГУ и расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

**общей площадью:** \_\_\_\_\_ кв. м

**с назначением использования:** \_\_\_\_\_

Комиссией проведена проверка выполнения обязанностей арендатора в  
части соблюдения следующих условий и выявленных при этом (да/нет)  
нарушениях:

1. Использование объекта аренды в соответствии с целями установленными  
договором аренды / договором безвозмездного пользования \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
2. Соответствие норм и правил использования помещений санитарными,  
пожарными нормами и правилами, а также норм законодательства об охране

- памятников истории и культуры \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
3. Соблюдение требований ограничений в деятельности арендатора, предусмотренные Федеральными законами: от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции, от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака, от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», от 11.07.2001 № 95-ФЗ «О политических партиях» \_\_\_\_\_;
4. Содержание, находящихся на объектах недвижимости инженерных сетей. Коммуникаций и оборудования СПбГУ в исправном: техническом, санитарном и противопожарном состоянии \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
5. Наличие договора на возмещение: коммунальных, эксплуатационных услуг, услуг связи и телекоммуникационных услуг (наличие/отсутствие задолженности по данным договорам) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
6. Загрязнение и загромождение арендуемого объекта и прилегающей территории и помещений \_\_\_\_\_;
7. Наличие проведенного без письменного разрешения СПбГУ прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования, нарушения целостности стен здания, пола, потолка и т.д. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
8. Иные нарушения \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Комиссией проведены следующие действия в связи с выявленными нарушениями:

1. Фото – видеофиксация – да/нет;
2. Данные свидетелей (при наличии) – да/нет;
3. Опечатывание помещений с выявленными нарушениями, с удержанием находящегося в нём имущества арендатора – да/нет.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах.

Подписи:

- |                          |       |   |    |
|--------------------------|-------|---|----|
| 1. Председатель комиссии | _____ | / | /; |
| 2. Член комиссии         | _____ | / | /; |
| 3. Член комиссии         | _____ | / | /. |

Проверка проведена в присутствии представителя:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_