

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №

город Санкт-Петербург

_____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Офис», ИНН 7825494770, КПП 784101001, имеющее место нахождения: город Санкт-Петербург, адрес: 191187, Россия, Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 2/4, литер А, в лице **Генерального директора Мутьевой Юлии Николаевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны, и

_____, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения: ИНН КПП ОГРН, в лице **Генерального директора**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, с другой стороны,

далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор аренды, далее «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает у Арендодателя в аренду за плату нежилые помещения, границы и расположение которых определены в соответствии с поэтажными планами, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора (границы обведены зелеными линиями) - Приложение № 1 к настоящему Договору, и описание которых изложено в пункте 1.2. настоящего Договора.

1.2. Объектом аренды являются следующие нежилые помещения (далее «Помещения»), расположенные в здании по адресу: **город Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 2/4, литер А, имеющем кадастровый номер 78:31:0001023:2010**, (далее - «Здание»), принадлежащем Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 апреля 2003 года и Дополнительного соглашения от 26 июня 2003 года к договору купли-продажи недвижимого имущества от 24 апреля 2003 года, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права (серия 78-АЗ № 470587), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 26 августа 2014 года:

1.3. Общая площадь передаваемых в аренду по настоящему Договору Помещений составляет квадратных метров.

1.4. Помещения передаются Арендатору с чистовой отделкой, вместе с оборудованием (системами вентиляции, кондиционирования, отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации («Оборудование»). Помещения передаются с Мебелью (Приложение №2).(если помещения с мебелью арендуются – только для VIP-зоны)

1.5. Арендатор имеет право использовать Помещения под офисы.

1.6. Арендодатель гарантирует, что сдаваемые в аренду Помещения не сданы в аренду третьим лицам, в споре или под запретом не состоят, не обременены какими-либо иными обязательствами перед третьими лицами, исполнение которых может воспрепятствовать исполнению настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с _____ .

2.2. Срок аренды Помещений до _____ 202_ г. **включительно**.

2.3. По истечении Срока действия настоящего Договора, Арендатор, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой Договор за 3 (Три) месяца до окончания Срока действия настоящего Договора. Арендодатель обязан направить ответ на указанное уведомление в течение 1 (одного) месяца, при этом Арендодатель вправе

увеличить размер арендной платы по Договору не более чем на 5% от действующего на момент окончания Договора размера арендной платы. Размер арендной платы считается измененным с даты, указанной в соответствующем дополнительном соглашении к Договору (договоре аренды на новый срок).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ В АРЕНДУ

3.1. Арендодатель передает Арендатору Помещения, Оборудование и Мебель по акту приема-передачи в дату, указанную в п.2.1. настоящего Договора.

3.2. Возврат Помещений, Оборудования и Мебели Арендодателю по окончании срока действия настоящего Договора производится по Акту приема-передачи (возврата) не позднее даты, указанной в п.2.2. Договора (а в случае досрочного расторжения по любому основанию – не позднее даты, указанной в соглашении/уведомлении о расторжении Договора) с учетом нормального износа, произведенного в соответствии с настоящим договором ремонта и произведенной согласованной перепланировки. Нормальный износ не включает в себя любые дефекты, которые являются следствием механических повреждений или иного внешнего воздействия, и не являются следствием физического износа материала, а также не включает загрязнения, потертости, в т.ч. от кресел и столов на стенах и полах, проколы и царапины стен, полов и мебели. Не допускается локальное и неравномерное закрашивание дефектов, визуально отличимое от цвета остальной поверхности стен, потолков, пр., окраска одной стены с несовпадением цвета с остальной частью Помещения. До момента возврата Помещений, Оборудования и Мебели Арендатор несет ответственность за их сохранность и несет связанные с ними расходы, предусмотренные условиями настоящего Договора. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по любому основанию Арендатор обязуется возвратить Помещения в том состоянии, в котором они были предоставлены (помещения _____ предоставлены сразу после текущего ремонта), а при необходимости обязуется произвести текущий ремонт.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю за 3 (три) рабочих дня до даты окончания срока действия Договора возможность осмотра Помещений с визуальным доступом ко всем стенам, полам, пр. для составления Акта приема-передачи (возврата).

3.3. В случае возврата Помещений позднее даты, указанной в п.2.2. Договора (а в случае досрочного расторжения по любому основанию – позднее даты, указанной в соглашении/уведомлении о расторжении Договора), Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную Плату за всё время просрочки возврата Помещений, как за время пользования Помещениями.

3.4. В случае нанесения по вине Арендатора (его работников, посетителей, субарендаторов, контрагентов, правоохранительных органов и силовых структур, осуществляющих мероприятия, связанные с деятельностью Арендатора в Помещениях) ущерба Зданию (любой его части) и/или Помещениям и Оборудованию, либо в случае ухудшения состояния (с учетом нормального износа) Помещений вследствие деятельности Арендатора, в течение срока действия настоящего Договора и/или при освобождении Помещений (либо части Помещений) по любому основанию, Арендатор обязан возместить все убытки Арендодателя, которые он понес или должен будет понести для приведения Здания и/или Помещения и Оборудования в первоначальное состояние.

Акт возврата помещений производится с составлением дефектационного акта и фотофиксацией всех дефектов Помещений.

Сумма убытков определяется размером документально подтвержденных расходов, которые Арендодатель произвел или должен будет произвести для восстановления утраченного или поврежденного имущества, устранения ущерба, причиненного Зданию и/или Помещениям и Оборудованию, приведения их в первоначальное состояние.

Арендодатель в течение 10 (десяти) дней направляет Арендатору смету (калькуляцию) на восстановительный ремонт, выполненную на основании дефектационного акта, и счет (если часть стоимости восстановительного ремонта покрывается суммой Депозита – п.5.4. Договора – то счет выставляется на разницу, не покрытую Депозитом), а Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) дней:

- либо в случае несогласия с калькуляцией уведомить Арендодателя о выполнении ремонта

собственными силами (с привлечением своего подрядчика). За всё время проведения ремонтных работ Арендатор уплачивает 70% от Арендной Платы, установленной настоящим Договором, плата начисляется с даты прекращения срока аренды до полного окончания ремонта Арендатором, включая вывоз строительного оборудования, материалов и мусора (возврат Депозита осуществляется в течение 10 дней с даты освобождения Помещений в случае отсутствия задолженности Арендатора);

- либо оплатить выставленный счет.

3.5. По истечении срока действия Договора или при досрочном прекращении его действия все произведенные перестройки, переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещений и неотделимые без вреда от их конструкции, становятся собственностью Арендодателя.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель, в лице уполномоченных представителей, имеет право осмотра Помещений с целью проверки соблюдения Арендатором условий Договора и норм законодательства. Осмотр может производиться в любое время в течение рабочего дня Арендатора, с соблюдением установленного им контрольно-пропускного режима. В случае крайней необходимости, то есть для устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций Арендодатель и уполномоченные им лица вправе без уведомления входить в Помещения в любое время с последующим незамедлительным уведомлением Арендатора. Арендодатель имеет право беспрепятственного, в любое время, доступа и пользования иными помещениями, расположенными в Здании и не сданными в аренду Арендатору.

4.1.2. В случае нарушения Арендатором сроков любого из платежей, установленных по настоящему Договору, Арендодатель вправе прекратить полностью или частично ограничить доступ Арендатора (его персонала, посетителей, доверенных лиц, транспортных средств и т.п.) в Помещения, Здание и на территорию, прилегающую к Зданию, а также ограничить или прекратить подачу электроэнергии в Помещения.

Арендатор уведомляется о прекращении/ограничении доступа (ограничении/прекращении подачи электроэнергии) Арендодателем в письменном виде, не позднее, чем за 24 часа до начала действия данных санкций. Доступ Арендатора в Помещения и на территорию Здания (включение электричества) возобновляется после погашения задолженности в полном объеме, в том числе штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором. При этом обязательство Арендатора по оплате считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.1.3. Арендодатель имеет право производить ремонт и вносить требуемые изменения в местах общего пользования, а также изменять и обновлять Оборудование, если потребуется, за свой счет, а также производить капитальный ремонт в случае необходимости. При выполнении этих работ Арендодатель будет обеспечивать разумный доступ в Помещения и обязуется принять все необходимые меры во избежание нарушений хозяйственной деятельности Арендатора и прерывания производственного рабочего процесса.

4.1.4. В течение срока действия настоящего Договора Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора за 1 (Один) день, показывать Помещения третьим лицам. Осмотры арендованных Арендатором Помещений Арендодателем и третьими лицами должны происходить в рабочее время Арендатора и не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и возможность пользоваться Помещениями.

4.1.5. Арендодатель вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору без согласия Арендатора, однако, он обязан уведомить Арендатора в срок не менее 30 (Тридцати) календарных дней до переуступки. При переуступке прав и обязанностей по настоящему Договору Арендатор сохраняет все права и обязанности, указанные в настоящем Договоре.

4.1.6. Арендодатель проводит обследование, чистку и ремонт фасадов в соответствии с "Правилами содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге", для чего может временно устанавливать необходимые конструкции за окнами Помещений. В связи с возможным проведением обязательных ремонтных работ на внутреннем фасаде Здания, а также

ремонта кровли в 2023-2026 годах Арендодатель имеет право (и Арендатор не возражает против этого) устанавливать леса, защитные пленки, ограждения, др. на время проведения работ.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Помещения и находящееся в них Оборудование Арендатору в аренду свободными от имущества Арендодателя.

4.2.2. Предоставить Арендатору право и возможность пользования электрической энергией, тепловой энергией, канализацией и водоснабжением, вывозом твердых бытовых отходов 4 и 5 классов опасности. Перечислять соответствующим организациям коммунальные платежи за сданные в аренду Помещения (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов 4 и 5 классов опасности отходов).

4.2.3. За свой счет:

- Осуществлять обслуживание Оборудования и обеспечивать его нормальное и бесперебойное функционирование;
- Осуществлять уборку мест общего пользования и санузлов в составе переданных в аренду Помещений.
- Осуществлять уборку снега с кровли Здания и уборку дворовой территории.
- Осуществлять обслуживание сантехнического оборудования, систем контроля доступом, систем охранной сигнализации, систем видеонаблюдения, системы пожаротушения.

4.2.4. Предоставить Арендатору право размещения его наружной рекламы на фасаде Здания, в котором находятся Помещения, в соответствии с законодательством.

4.2.5. В пятидневный срок (рабочих дней) со дня получения извещения Арендатора давать письменный ответ на предложения по перепланировке (переоборудованию), ремонту Помещений и другие вопросы, связанные с деятельностью Арендатора в Помещениях.

4.2.6. Арендодатель обязуется обеспечить нахождение автотранспорта, принадлежащего Арендатору и (или) автотранспорта по распоряжению Арендатора во внутреннем дворе Здания в количестве не более ----- единиц автотранспорта одновременно в соответствии с планом размещения автотранспорта (Приложение №4). Если места парковки оборудованы парковочными блокираторами, осмотр технического состояния которых производится в момент составления акта приема-передачи, ответственность за сохранность блокираторов на весь период настоящего Договора несет Арендатор, если не докажет, что повреждение произошло по вине Арендодателя или третьих лиц. При этом автотранспорт Арендатора не должен препятствовать проезду автотранспорта смежных землепользователей, других арендаторов и любых специальных автомашин. По требованию Арендодателя автотранспорт Арендатора должен незамедлительно переставляться в любое время суток и иметь возможность эвакуации из двора. Запрещается мойка автотранспорта и любое техническое обслуживание. Все возможные возникнуть затраты Арендодателя, связанные с неправильным нахождением во дворе автотранспорта Арендатора, компенсируются Арендатором по выставлению счетов в течение 10 рабочих дней. Арендодатель обеспечивает Арендатора брелками к шлагбауму в количестве ----- штук (при въезде во внутренний двор со стороны Гагаринской улицы) и ключами к парковочным блокираторам в количестве ____ штук. Арендатор самостоятельно обеспечивает закрытие блокираторов в отсутствие своих транспортных средств во избежание несанкционированной парковки третьих лиц и повреждения блокираторов.

4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Арендатор вправе разместить наружную рекламу на фасаде здания со своим наименованием и/или торговым знаком в соответствии с законодательством РФ при условии согласования с уполномоченными на то органами государственного управления (в случае необходимости такого согласования). При этом Арендатор до размещения рекламы обязан перечислить Арендодателю денежные средства, необходимые для демонтажа и утилизации рекламы и ремонта фасада здания, указанная сумма подлежит возврату в случае исполнения обязанности Арендатором по демонтажу рекламы и ремонту фасада при необходимости.

4.3.2. Арендатор вправе заключить прямые договоры с организациями, предоставляющими услуги телекоммуникационной и телефонной связи, охраной Помещения.

4.3.3. Арендатор не вправе без согласования с Арендодателем передавать Помещения (или их часть) в субаренду (вторичную, последующую субаренду).

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять у Арендодателя Помещения, Оборудование и Мебель в аренду.

4.4.2. Использовать Помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.5. Договора. Арендатор обязуется выполнять требования законодательства РФ, а также требования Арендодателя, касающиеся Помещений, предусмотренные настоящим договором, осуществлять деятельность в Помещениях исключительно соответствующую назначению Помещений; соблюдать действующие санитарные нормы, в случае организации питания работников в офисе, не допускать хранение продуктов и пищевых отходов в открытых ёмкостях, самостоятельно своевременно утилизировать пищевые отходы, а в случае появления в Помещениях насекомых/грызунов по причине нарушения санитарных норм нести расходы на проведение дезинсекции/дератизации. Все необходимые разрешения и согласования, касающиеся деятельности, осуществляемой Арендатором в Помещениях, Арендатор получает самостоятельно.

4.4.3. Вносить Арендную Плату в размере и в сроки, установленные Договором, а также осуществлять иные платежи Арендодателю, предусмотренные настоящим Договором.

4.4.4. При подписании настоящего Договора передать Арендодателю копии уставных документов со всеми изменениями и дополнениями, а также свидетельство ИФНС о присвоении ИНН и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего настоящий Договор.

4.4.5. В случае возникновения аварий и/или повреждения Помещений и/или Оборудования по вине Арендатора, возместить Арендодателю расходы по устранению последствий аварий.

4.4.6. Содержать своими силами и за свой счет Помещения в полной исправности и надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт Помещений (согласно Перечню основных работ по текущему ремонту зданий, приведенному в Приложении №7 ВСН 58-88 (р) и своевременно нести расходы по их содержанию, предусмотренные санитарными и противопожарными нормами, до возврата Арендодателю. Текущий ремонт производить с соблюдением цветовой гаммы и материалов, использованных при передаче Помещений в аренду. Текущий ремонт производить не позднее окончания срока аренды Помещений.

4.4.7. Не производить подключения дополнительных электрических мощностей, не вносить никаких конструктивных изменений в инженерно-технические сети. Не использовать энергоемкое оборудование (мощностью более 3 КВт на одно помещение при равномерно распределенной нагрузке).

4.4.8. Не производить никаких перепланировок (переоборудования), а также ремонтных и иных работ с неотделимыми улучшениями Помещений без согласия Арендодателя. Согласовать начало текущих ремонтных работ с Арендодателем до начала производства любых ремонтных работ в Помещениях за 10 рабочих дней до их начала. Запрещается установка любого оборудования, включая антенны, роутеры, камеры видеонаблюдения, блоки кондиционеров, любые другие устройства на фасад и кровлю Здания (кроме наружной рекламы, порядок установки которой предусмотрен в п. 4.3.1. настоящего Договора) без предварительного согласования с Арендодателем.

4.4.9. Не менять без согласования с Арендодателем механизмы и личинки замков, а в случае согласованной замены предоставить Арендодателю в течение одного рабочего дня после установки нового замка один ключ от нового замка.

4.4.10. Арендатор самостоятельно заключает договоры и самостоятельно (за свой счет) исполняет обязанности по оплате услуг по договорам:

- на уборку Помещений;
- на охрану Помещений;
- на обслуживание серверной;
- на оказание телекоммуникационных и телефонных услуг.

При этом без предварительного согласования с Арендодателем заключаются договоры с лицами, осуществляющими оказание услуг в здании Арендодателя (ПАО «Мегафон», АО «Авантел»), с остальными лицами договоры могут заключаться только после предварительного письменного согласования с Арендодателем.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечивать, соблюдать и поддерживать в Помещениях

противопожарную безопасность согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ и г. Санкт-Петербурга. В частности, не загромождать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы, оборудовать Помещения средствами пожаротушения (огнетушителями) и планами эвакуации при пожаре, назначить ответственных лиц, ознакомить сотрудников с правилами пользования средствами пожаротушения и действиями при пожаре. Требования Госпожнадзора, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемого Арендатором Помещения, обязательны для исполнения Арендатором.

Сотрудникам Арендатора запрещается курить и пользоваться открытым огнем в Помещениях, а также в местах общего пользования в Здании.

4.4.12. При использовании Помещениями Арендатор обязан соблюдать технику безопасности и требования действующего законодательства в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, использования земли, водных и иных природных ресурсов.

4.4.13. Безотлагательно информировать Арендодателя обо всех неисправностях в Помещениях, если такие неисправности могут привести к возникновению аварийной ситуации. Принять все необходимые меры для предотвращения аварийных ситуаций, а в случае их возникновения принять все необходимые меры к их ликвидации.

4.4.14. Выполнять установленные требования по обеспечению охраны труда и техники безопасности. Нести ответственность за эксплуатацию электроустановок в Помещениях в соответствии с требованиями ПТЭЭП.

4.4.15. Арендатор не должен вносить в Помещения никакие предметы и вещества, которые могут быть опасны, агрессивны, взрывоопасны, пожароопасны, радиоактивны, вредны для здоровья или которые могут запачкать или загрязнить Помещения, а также не должен вести в Помещениях торговлю опасными и вредными товарами или заниматься иной деятельностью, которая может увеличить страховой взнос Арендодателя за Здание или вообще лишить возможности застраховать Здание.

4.4.16. Арендатор обязан незамедлительно информировать Арендодателя по получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр. от любых организаций и должностных лиц, обо всем случившемся, что может затронуть интересы Арендодателя в Помещениях и Здании, а также в случае соответствующего запроса Арендодателя назначить своего уполномоченного представителя для участия в составлении протокола об административном правонарушении, допущенном Арендатором в связи с деятельностью, осуществляемой им в Помещениях. Арендатор несет ответственность за правонарушения, допущенные по его вине, и уплачивает все штрафы, выставленные контролирующими органами Арендатору и возмещает Арендодателю штрафы, связанные с такими нарушениями. Если в связи с виновной деятельностью Арендатора, в адрес Арендодателя контролирующими органами будет выставлен штраф, Арендатор обязан возместить последнему сумму штрафа в течение 7 (семи) банковских дней с даты предоставления Арендатору документа, подтверждающего уплату штрафа.

4.4.17. Арендатор обязан оплатить Арендодателю на основе полного возмещения все разумные и подтвержденные документально расходы, издержки, убытки и задолженности, которые Арендодатель будет иметь в результате или в связи с любым нарушением Арендатором каких-либо обязательств по настоящему Договору.

4.4.18. Арендатор не должен осуществлять в Помещениях аукционную торговлю, публичные выступления, спектакли и политические собрания, а также азартные игры.

4.4.19. Арендатор несет ответственность за сохранность всего своего имущества, оборудования и мебели, находящихся как внутри Помещений, так и с разрешения Арендодателя размещенного снаружи.

4.4.20. В соответствии с условиями настоящего Договора (в том числе при досрочном прекращении его действия) передать Арендодателю все произведенные в арендуемых Помещениях перестройки, переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещений и неотделимые без вреда от конструкции Помещений.

4.4.21. В случае необходимости нахождения работников Арендатора в Помещениях в нерабочие часы (до 9:00 и после 18:00, выходные и праздничные дни) сообщать об этом Арендодателю по электронной почте natalia.butsaeva@mail.ru. Арендатор предупрежден о том, что в случае входа его

работников в здание и покидания его в нерабочее время незамедлительное открывание ворот Здания может быть невозможно в период нахождения службы охраны здания на обходе.

4.4.22. Арендатор поставлен в известность и обязуется уведомить своих сотрудников о том, что окна мансардных Помещений № ____ являются конструктивными элементами кровли и открыванию не подлежат.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Арендная плата («Арендная Плата») по настоящему Договору рассчитывается исходя из нижеследующего:

5.1.1. Датой начала пользования Помещениями и Оборудованием является дата, указанная в п.2.1. настоящего Договора.

5.1.2. (Расчет Арендной Платы с указанием ставок за конкретные помещения согласован Сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору.) Ставка Арендной Платы составляет ____ плюс НДС за один квадратный метр общей площади Помещений, сдаваемых в аренду в месяц. Арендная плата за месяц составляет _____, плюс НДС, который на момент заключения Договора составляет 20%. В случае увеличения размера НДС соответственно возрастает сумма, подлежащая перечислению Арендатором. За расчетный период берется календарный месяц.

5.1.3. Арендная Плата включает в себя плату:

- за пользование Помещениями;
- за пользование системами Оборудования: вентиляции, кондиционирования воздуха, отопления, водоснабжения и канализации, а также сантехническое оборудование, системы контроля доступом, системы охранной сигнализации, системы видеонаблюдения, системы пожаротушения, включая коммунальные платежи;
- за уборку снега с кровли здания и уборку дворовой территории;
- за уборку мест общего пользования и санузлов в составе арендуемых помещений;
- за пользование земельным участком, на котором расположено Здание.

5.2. Арендная плата вносится Арендатором следующим образом:

Ежемесячно путем перечисления денежных средств, не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца, на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре. Не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым, Арендатор обязан подписать акты приема-передачи оказанных услуг за отчетный период. В случае неисполнения Арендатором обязательства подписать акт, услуги считаются оказанными и акт подписанным в одностороннем порядке. Арендодатель обязан выставить счета-фактуры в течение пяти дней с даты подписания акта приема-передачи услуг.

5.3. В случае если хозяйственная деятельность Арендатора потребует от Арендодателя проведения природоохранных и иных мероприятий, связанных с исполнением требований действующего законодательства РФ об охране окружающей природной среды, Арендатор обязуется возместить Арендодателю следующие расходы:

- по получению разрешений (на выброс загрязняющих веществ в атмосферу, сброс загрязняющих веществ в канализационные системы города, складирование, хранение и вывоз производственно-бытовых отходов и т.п.);
- по содержанию квалифицированного специалиста, ответственного за проведение производственного контроля за охраной окружающей природной среды;
- по оплате установленных налогов и сборов и иных расходов Арендодателя в связи с исполнением требований действующего законодательства РФ об охране окружающей природной среды.

Счета на оплату указанных расходов, выставляемые Арендодателем Арендатору, должны быть оплачены последним в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения.

5.4. Арендатор в 7-мидневный срок с даты выставления счета вносит на счет Арендодателя Депозит в размере 50% месячной Арендной платы на весь срок настоящего Договора. Сумма депозита обеспечивает надлежащее исполнение любого из обязательств Арендатора по настоящему

Договору. Сумма Депозита возвращается в полном объеме Арендатору в течение 10 дней после окончания срока настоящего Договора после проверки сохранности имущества и при отсутствии задолженности по настоящему Договору с учетом особенностей п.3.4. настоящего Договора. При наличии задолженности по настоящему Договору или при наличии обязанности Арендатора возместить Арендодателю причиненные убытки, уплатить суммы неустоек, Арендодатель вправе вычесть сумму ущерба/задолженности/неустоек из суммы Депозита. Сумма Депозита не является авансовым платежом по арендной плате.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

6.2. При наступлении указанных в п. 6.1 Договора обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую Сторону с подтверждающими доказательствами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае невнесения Арендатором Арендной Платы в сроки, установленные п. 5.2. Договора, не возмещения расходов, понесенных Арендодателем в соответствии и в сроки, установленные п. 5.3. Договора, Арендодатель вправе предъявить Арендатору требование об уплате пени, начисляемой из расчета 0,05 % от просроченной суммы за каждый день просрочки до дня полного погашения задолженности, а Арендатор обязан удовлетворить такое требование в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его получения.

В случае нарушения Арендодателем своих обязанностей по передаче Помещений и Оборудования в аренду по настоящему Договору, Арендатор вправе предъявить Арендодателю требование об уплате пени, начисляемой из расчета 0,05% от месячной арендной платы за каждый день просрочки исполнения своих обязанностей, а Арендодатель обязан удовлетворить такое требование в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его получения.

7.2. Уплата пени, установленных Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств, взятых на себя по Договору.

7.3. Требования по уплате штрафных санкций и пени должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями стороны, выставившей данное требование. При отсутствии оформленных надлежащим образом требований штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

7.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств.

7.5. В случае нарушения п.4.4.7. настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей за каждый случай допущенного нарушения, при этом факт нарушения устанавливается либо при обнаружении включенных в сеть приборов общей мощностью, превышающей установленное ограничение, либо при неоднократном срабатывании автоматических выключателей в данной электрической цепи при исправном состоянии данных автоматических выключателей. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от возмещения убытков, причиненных по его вине.

7.6. В случае нарушения п.п. 4.4.8., 4.4.15., 4.4.22. настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей за каждый случай допущенного нарушения, а также возмещает Арендодателю расходы, в случае привлечения его к ответственности за несогласованное размещение элементов благоустройства на фасаде здания.

7.7. В случае нарушения Арендатором п. 4.4.9., Арендатор уплачивает штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей за каждое нарушение, а в случае, если отсутствие у Арендодателя комплекта ключей не позволило ему войти в Помещения для предотвращения или устранения аварийной ситуации и иных случаях, предусмотренных п.4.1.1. настоящего Договора, на Арендатора возлагается ответственность за все убытки, причиненные Зданию и третьим лицам в результате невозможности войти в Помещения.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Внесение изменений и дополнений в условия Договора, а также его досрочное расторжение допускаются только по взаимному согласию Сторон, если иное не указано в законе или настоящем Договоре.

8.2. Арендодатель помимо случаев, предусмотренных законодательством, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора, и потребовав штраф в размере месячной Арендной платы, в следующих случаях:

- использования Арендатором Помещения с нарушением существенных условий Договора, либо с нарушением назначения Помещения, либо с неоднократными нарушениями,
- существенного ухудшения состояния Помещения и не производства текущего ремонта Помещения, являющегося обязанностью Арендатора,
- однократного невнесения Арендатором арендной платы в установленные Договором аренды сроки и (или) размере (при условии нарушения Арендатором десятидневного срока для оплаты задолженности, который начинает течь с момента получения письменного уведомления Арендодателя с требованием погашения образовавшейся задолженности).

8.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с уведомлением Арендодателя за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора в случае создания необоснованных препятствий Арендодателем пользованию Помещениями и Оборудованием.

8.4. Любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с уведомлением другой Стороны за 60 (Шестьдесят) дней до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора.

8.5. В случае досрочного расторжения Договора Стороны обязуются своевременно провести между собой все финансовые расчеты в полном объеме за период фактического пользования Помещениями Арендатором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор составлен и подписан двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор действует с момента подписания и до полного исполнения обязательств сторонами.

9.2. При изменении адресов и (или) банковских реквизитов Стороны обязаны немедленно уведомить друг друга в письменном виде (телеграфом, факсом, заказными отправлениями с обратным уведомлением и т.п.) не позднее пяти рабочих дней со дня изменения.

9.3. Нарушение Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, признается существенным нарушением условий данного Договора и может повлечь его расторжение в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Права, обязанности и ответственность Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

9.4. Споры по толкованию Договора или возникающие по вопросам его исполнения подлежат разрешению Сторонами путем переговоров, а при не достижении соглашения - в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Срок ответа на претензию – пять рабочих дней.

9.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора, или применение его к какому-либо лицу или обстоятельству будет в какой-либо степени недействительным, это не влияет на остальные условия и положения настоящего Договора и применение их к лицам и обстоятельствам, кроме тех, в отношении которых они являются недействительными, и каждое условие и положение настоящего Договора является действительным в полном объеме, разрешенном Законодательством.

9.6. Стороны договорились, что для любых юридически значимых сообщений Сторон друг другу, а также любых других сообщений технического или организационного характера по настоящему Договору надлежащими являются следующие способы уведомлений:

- (1) вручение лично под расписку о получении,

(2) направление посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в настоящем Договоре, а также отметкой о получении. В случае недобросовестного уклонения от получения, сообщение считается полученным на дату окончания хранения сообщения в почтовом отделении.

(3) направление по адресу электронной почты с подтверждением от Адресата получения такого сообщения:

для Арендодателя: natalia.butsaeva@mail.ru

для Арендатора: _____

9.7. В случае изменения реквизитов, организационно-правовой формы Арендатора или Арендодателя, смены лица, полномочного подписывать документы от имени Арендатора или Арендодателя, эта Сторона обязана в пятидневный срок письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9.8. Обе Стороны ручаются, что они являются должным образом созданными юридическими лицами, что они совершили все действия в своих организациях, которые необходимы для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, что они получили все необходимые разрешения государственных органов на заключение настоящего Договора и выполнение его, а также подписание ими настоящего Договора и на его основании не будут нарушать законодательство РФ.

9.9. Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами, относительно указанного в Договоре Помещения, и никакие устные договоренности и письменные сообщения не могут изменять положений настоящего Договора. Все изменения и дополнения к Договору действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены соответствующими печатями.

Приложения:

Приложение №1 - План Помещений.

Приложение №2 - Перечень Оборудования и Мебели.

Приложение №3 – Расчет арендной платы.

Приложение №4 - План расположения транспортных средств во внутреннем дворе.

Приложение №5 – Перечень согласованных субарендаторов.

10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Центр-Офис»

Юридический адрес: 191187, Россия, г. Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 2/4, литер А
ИНН 7825494770

Телефон (812) 335-44-34

Генеральный директор

_____ **Ю.Н. Мутьева**

Арендатор:

Телефон _____

Генеральный директор
