

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

"\_\_" \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор аренды (далее – "Договор Аренды" или "настоящий Договор") о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора Аренды

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого здания, с кадастровым номером 78:07:0003207. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого здания, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., этажностью \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_ (далее – "Здание"), для использования под офис. Общая площадь передаваемой части Здания (далее – «Помещение») в аренду составляет \_\_ **квадратных метров** (часть помещения \_\_ (комн. № ), этаж). План Помещения указан в Приложении №1 к Договору Аренды. Характеристика и прилагающееся к Помещению имущество указаны также в Приложении № 2 к Договору Аренды. Приложения № 1,2 являются неотъемлемой частью Договора Аренды.

1.2. Передача помещения Арендатору осуществляется Арендодателем по акту сдачи-приемки (Приложение № 3), являющемуся неотъемлемой частью Договора Аренды.

1.3. Здание, указанное в п.1.1 настоящего Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.4. Сведения об обременениях (ограничениях):

- \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_.

1.5. На момент подписания настоящего Договора Помещение и Здание Арендатором осмотрены, с правоустанавливающими и иными документами, содержащими их описание, Арендатор ознакомлен.

1.6. Арендатор гарантирует что для заключения настоящего Договора им получены все необходимые одобрения и согласия, предусмотренные действующим законодательством и учредительными/внутренними документами (правилами) Арендатора, а подписание настоящего Договора осуществлено должным образом уполномоченным на то его представителем. В случае, если сделка является крупной, то настоящий Договор одобрен в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в качестве крупной сделки. В день подписания настоящего Договора Арендатор обязуется предоставить Арендодателю решение об одобрении крупной сделки, либо подтверждение того, что сделка не является крупной.

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты исполнения Арендатором обязанности по перечислению денежных средств в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора в полном объеме, обеспечить передачу Арендатору Помещения в аренду путем подписания Сторонами акта сдачи-приемки Помещения, в его технически исправном состоянии, с учетом всех обязательств, изложенных в настоящем Договоре.

2.1.2. Обеспечить сотрудникам и посетителям Арендатора доступ в Здание по электронным ключам доступа (далее по тексту «Ключ») не позднее следующего рабочего дня после подписания Сторонами акта приемки-передачи Помещения в количестве 5 (пяти) штук.

В случае если Арендатору потребуются дополнительное количество Ключей, Арендодатель предоставляет Ключи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента перечисления Арендатором на расчетный счет Арендодателя суммы из расчета 200,0 (двести) рублей за один дополнительный Ключ, в качестве страхового денежного депозита. Указанная сумма возвращается Арендатору при прекращении действий настоящего Договора по любому основанию, при условии возвращения Арендатором всех дополнительных Ключей в исправном (рабочем) состоянии.

2.1.3. Произвольно не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.4. В случае аварии в Здании, произошедшей не по вине Арендатора, когда ее последствия не позволяют использовать Помещение на условиях настоящего Договора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий, необходимые и достаточные для использования Помещения на условиях настоящего Договора.

2.1.5. Осуществлять уборку Помещения (влажная или вакуумная уборка напольного покрытия, протирку пыли с открытых участков мебели (кроме оргтехники), влажную протирку подоконников и радиаторов, очистку мусорных корзин с заменой мусорных мешков) 3 (три) раза в неделю, за исключением общевыходных, а также праздничных дней.

2.1.6. Арендодатель обязуется оказывать услуги по временному складированию отходов производства и потребления - твердых коммунальных отходов (ТКО), относящихся к 3-5 классу опасности, образовавшихся в процессе хозяйственной деятельности Арендатора (далее – отходы), в месте (на площадке), обустроенной в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (накопление отходов), а также организовать вывоз данных отходов (транспортировку) и размещение в санкционированных местах силами специализированной организации, имеющей лицензию на соответствующие виды деятельности.

Стоимость указанных в настоящем пункте услуг включена в арендную плату.

Право собственности на отходы не переходит от Арендатора к Арендодателю при исполнении настоящего Договора.

#### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещение в порядке и в сроки, установленные п.2.1.1 настоящего Договора. Использовать Помещение исключительно по назначению, определенному п.1.1. Договора Аренды, обеспечить его сохранность, а также сохранность

передаваемого с Помещением имущества.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.4. Арендодатель оставляет за собой право в случае необходимости устанавливать лимит потребления Арендатором электроэнергии. В случае необходимости установки в арендуемом Помещении электроприборов потребляющих электроэнергию свыше установленного лимита, Арендатор обязуется предварительно согласовывать такую установку с Арендодателем.

2.2.5. Осуществлять текущий ремонт Помещения за свой счет.

2.2.6. Не производить никаких перепланировок, переоборудования (в целом – работ) в Помещении (Здании) без письменного разрешения Арендодателя и, при необходимости, государственных контролирующих органов (пожарного надзора, СЭС, Энергонадзора, КГИОП и пр.). В частности, Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем на основании технического задания, представленного Арендатором, а, в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим договором, и представленного Арендатором проекта:

(а) установку дополнительных перегородок в Помещении и/или демонтаж существующих перегородок;

(б) переделки систем вентиляции и кондиционирования;

(в) изменение существующей электрической разводки, иных кабельных линий и установку дополнительных электрических приборов и оборудования;

(г) сантехнические работы;

(д) строительные-монтажные работы, такие как: изменение напольного покрытия, потолков, покраска стен, строительство структурированной кабельной сети, системы контроля доступа, охранной и пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения и проч.;

(е) установку систем беспроводной связи;

(ж) установку, монтаж, содержание и использование в Помещении оборудования, приспособлений для деятельности по назначению, определенному п.1.1. настоящего Договора, систем и оборудования, обеспечивающего минимально необходимый уровень безопасности, и иных вещей, использование которых Арендатор считает необходимым. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другого имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, и остается собственностью Арендатора. При этом оборудование (приспособления и пр.), установленное Арендатором в Помещении, должно быть демонтировано и вывезено в день прекращения действия настоящего Договора;

(з) монтаж кабельной сети в Помещении, в случае если работы будет проводить Арендатор своими силами или силами привлеченных им третьих лиц.

При выполнении работ в соответствии с настоящим пунктом, за исключением работ, предусмотренных п.п. (ж), Арендатор обязан до начала проведения монтажных работ письменно согласовать с Арендодателем рабочий проект монтажных работ и предоставить комплект исполнительной документации (включая исполнительные схемы) по монтажным работам в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания актов выполненных работ.

Все работы, согласованные Арендатором с Арендодателем, должны выполняться подрядными организациями, согласованными Арендодателем для работы в Здании. Полную ответственность за деятельность (действия и бездействия) соответствующей подрядной организации несет Арендатор.

Результаты произведенных в соответствии с настоящим пунктом работ, за исключением результата работ, проведенных в соответствии с подпунктом (ж), являются неотделимыми улучшениями Помещения.

2.2.7. Не использовать на арендуемых площадях электронагревательные приборы, в т.ч. электровентиляторы, электронагреватели, чайники и пр.

2.2.8. Соблюдать в арендованном Помещении требования, предъявляемые санитарно-эпидемиологическими службами, органами, осуществляющими надзор по пожарной безопасности, инспекциями по охране труда, архитектурно-строительными службами КГИОП, а также требования природоохранного законодательства и нести полную ответственность за неobservance (ненадлежащее соблюдение) всех перечисленных (схожих) требований.

Арендатор на условиях настоящего Договора принимает на себя обязательство по содержанию и использованию объекта культурного наследия в соответствии с условиями Охранного обязательства на объект культурного наследия \_\_\_\_\_ значения «\_\_\_\_\_», Распоряжения № \_\_\_\_\_ г., а также требованиями, установленными Федеральным законом № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в т.ч. его положениями п.п.1-3 ст. 47.3.

Копии Распоряжения № \_\_\_\_\_ г. и Охранного обязательства на объект культурного наследия \_\_\_\_\_ значения «\_\_\_\_\_» являются неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № \_\_\_\_\_).

Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора издать приказы о назначении ответственного лица за противопожарную безопасность, эксплуатацию электротехнического оборудования, исправное состояние и эксплуатацию грузоподъемных механизмов (в случае наличия таковых), ответственного за состояние охраны труда и промышленной санитарии. Копии указанных приказов предоставить Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.9. Производить за свой счет все ремонтно-восстановительные работы в Помещении и Здании (либо, по усмотрению Арендодателя, возмещать полную стоимость таких работ), включая восстановление являющегося предметом настоящего Договора инвентаря, оборудования, инженерных сетей и пр., когда производство таких работ необходимо вследствие действий (бездействий) Арендатора (в т.ч. пожара, аварии и т.п.).

2.2.10. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора не чаще одного раза в неделю без прерывания процесса производства (обычной хозяйственной деятельности).

Кроме того, Арендодатель имеет право входить в Помещение без какого-либо предварительного уведомления Арендатора в случае чрезвычайных обстоятельств (включая среди прочего пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение уголовно-наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. В случае невозможности присутствия представителя Арендатора при вскрытии Помещения для

осуществления права Арендодателя, установленного настоящим абзацем, Арендодатель имеет право вскрыть Помещение без представителя Арендатора с обязательным составлением Акта вскрытия Помещения. При этом Арендодатель обязуется в максимально короткие сроки сообщить представителю Арендатора о таком вскрытии Помещения по телефону \_\_\_\_\_ . Осуществление Арендодателем такого права не будет считаться вторжением в хозяйственную деятельность Арендатора и созданием препятствия пользованию Помещением.

2.2.11. Передать Помещение при его освобождении (в связи с расторжением/прекращением настоящего Договора/изменением настоящего Договора) по акту не позднее срока истечения договора, даты его расторжения либо изменения, в исправном состоянии, в полной сохранности, со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями с учетом нормального износа.

В случае ухудшения состояния (с учетом нормального износа) Помещения вследствие деятельности Арендатора, в течение срока действия настоящего Договора и/или при освобождении Помещения по любому основанию Арендатор обязан в течение 10-ти рабочих дней с даты направления Арендодателем соответствующего требования возместить Арендодателю полную стоимость восстановительного ремонта согласно смете, выполненной на основании дефектационного акта, составленного сторонами. При неподписании дефектационного акта Арендатором в течение 10-ти дней с даты его направления Арендатору, односторонний акт, подписанный Арендодателем, является основанием возмещения Арендодателю заявленной стоимости восстановительного ремонта. Споры, возникающие между Сторонами по поводу стоимости восстановительного ремонта, разрешаются Сторонами в порядке, установленном п.8.1 настоящего Договора.

Нормальный износ не включает в себя: наличие любых загрязнений (на любых поверхностях, включая окна); механический поврежденный любых поверхностей (не исключая проколы в стенах, царапины, потертости на стенах от спинок кресел, стульев, на напольном покрытии от кресел и стульев и т.п.).

2.2.12. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, государственных и иных органов, осуществляющих контроль и надзор (как то - санитарно-эпидемиологические службы, органы, осуществляющие надзор за пожарной безопасностью, инспекции по охране труда, архитектурно-строительные службы КГИОП, и т.п.) о принятии мер по ликвидации ситуации, возникшей вследствие деятельности (действий и бездействия) Арендатора, когда подобная деятельность создает угрозу сохранности Здания (Помещения), экологической, противопожарной и санитарной обстановке как внутри, так и вне арендуемого Помещения, либо может повлечь неблагоприятные для Арендодателя последствия, и нести полную ответственность за несоблюдение соответствующих требований и предписаний.

2.2.13. Самостоятельно и за свой счет организовать сбор и вывоз строительного мусора, который может появиться в процессе строительных работ в арендуемых помещениях.

2.2.14. Нести полную ответственность за переданное ему Арендодателем имущество.

2.2.15. АРЕНДАТОР НЕ ВПРАВЕ без письменного согласия Арендодателя:

- закладывать право аренды Помещения третьей стороне и (или) предоставлять такое право в качестве обеспечения займа или иного финансирования Арендатора на любых условиях, которые могут быть согласованы между Арендатором и третьей стороной;

- вносить права аренды по настоящему Договору Помещения в качестве вклада в уставный капитал, предоставлять Помещение (его часть) в безвозмездное пользование;

- передавать Помещение (его часть) в субаренду;

- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому (третьему) лицу.

В любом случае полную ответственность (в т.ч. предусмотренную договором) по настоящему Договору перед Арендодателем несет Арендатор.

2.2.16. АРЕНДАТОР СОГЛАСЕН:

Получать рассылку новостей, содержащую информацию о специальных условиях обслуживания для арендаторов сети БЦ «Сенатор», поздравления, информацию о проводимых мероприятиях в сети БЦ «Сенатор» по электронной почте.

2.2.17. Арендатор обязан 1 (один) раз в течение срока действия настоящего Договора, а также при расторжении, либо окончании срока Договора аренды, производить за свой счет силами Арендодателя комплексную уборку в Помещении. Стоимость работ по комплексной уборке Помещения, выполняемых Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом, не входит в арендную плату по настоящему Договору и оплачивается Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем из расчета 185,00 (сто восемьдесят пять руб. 00 коп.) рублей, в т.ч. НДС 20%, за 1 кв.м. арендуемого Помещения, но в любом случае не менее 7 000,00 (семи тысяч руб. 00 коп.) рублей, в т.ч. НДС 20%.

2.2.17.1. Комплексная уборка включает в себя: глубокая чистка напольного покрытия (глубокая чистка напольного покрытия с последующим нанесением полимерного покрытия или глубокая химическая чистка ковровина), чистка плитусов, мытье стеклянных перегородок, вентиляционных решеток, протирка розеток, выключателей, коробов, радиаторов, дверных блоков, мытье окон со стороны помещения, обеспыливание верха шкафов в офисных помещениях Арендатора.

2.2.18. В случае причинения действиями (бездействием) Арендатора вреда Помещению, а также Зданию, в котором находится Помещение, Арендатор полностью возмещает причиненные Арендодателю убытки.

2.2.19. Немедленно извещать Арендодателя по телефону \_\_\_\_\_ о наличии признаков аварийного состояния Помещения или Здания, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещению (или Зданию) и имуществу, находящемуся в них, и до прибытия представителя Арендодателя и/или специализированной организации за свой счет принимать меры, необходимые для их предотвращения и/или устранения последствий таких аварий или других происшествий.

2.2.20. Не размещать на наружных стенах Здания, дверях, а также окнах и иных конструктивных элементах Здания объявлений, сообщений или информации, в том числе рекламного характера, без письменного согласия Арендодателя.

2.2.21. Внутренняя охрана Помещения осуществляется силами Арендатора.

2.2.22. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию внутренних электрических сетей Помещений и находящихся на его балансе электроустановок и обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора назначить приказом лицо, ответственно за электрохозяйство и обеспечить его (электрохозяйство) эксплуатацию в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (утв. Приказом Минэнерго РФ от 13 января 2003 г. №6) и Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок (утв. Приказом Минтруда России от 15.12.2020 N 903н "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2020г. N 61957)). Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по

электрическим сетям являются электрические розетки арендуемого Помещения.

2.2.23. Арендодатель оставляет за собой право издавать обязательные для исполнения Арендатором правила, инструкции и распоряжения, которые необходимы для поддержания репутации, безопасности, внешнего вида и чистоты Здания, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, а также для поддержания в нем должного порядка и нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и оборудования.

Арендатор не должен осуществлять действий или работ, которые могут причинить неудобство другим пользователям помещений в Здании или их посетителям.

2.2.24. В течение 15 рабочих дней с момента приема Помещения по акту сдачи-приемки Арендатор обязан застраховать риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу Арендодателя, а также третьих лиц. При этом к числу существенных для такого имущественного страхования условий относится:

- выбор страховщика по согласованию с Арендодателем (в любом случае кандидатура страховщика выбирается из числа первых десяти страховых организаций, входящих в рейтинг коммерческих организаций, составленный Федеральной службой страхового надзора);

- страхование риска ответственности в пользу поименованного выгодоприобретателя (ООО «\_\_\_\_\_»);

- согласование условий имущественного страхования с Арендодателем.

2.2.25. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора представить Арендодателю список лиц, уполномоченных получать корреспонденцию, направляемую Арендодателем в адрес Арендатора, а также своевременно и незамедлительно уведомлять Арендодателя обо всех изменениях и дополнениях, вносимых в такие списки. Такие изменения и дополнения вступают в силу для Арендодателя с момента получения уведомления уполномоченными представителями Арендодателя.

### 3. Платежи и расчеты

3.1. Арендная плата (плата за владение и пользование Помещением) начисляется с момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Помещения.

Ежемесячная Арендная плата за указанное в п.1.1. Договора Аренды Помещение **составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) рублей**, в т.ч. НДС 20% и состоит из:

- платы за пользование Помещением в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) рублей, в т.ч. НДС 20%.

- компенсации расходов по коммунальным услугам Арендодателя, в т.ч. расходов на оплату стоимости электроэнергии, потребленной в процессе эксплуатации Здания фиксируется в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) рублей, в т.ч. НДС 20%.

- платы за уборку Помещения согласно п.п. 2.1.5. настоящего Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) рублей, в т.ч. НДС 20%.

- платы за услуги по временному складированию отходов (ТКО) и организацию их вывоза и размещение в санкционированных местах специализированной организацией в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) рублей, в т.ч. НДС 20%

3.2. Предусмотренная настоящим Договором арендная плата оплачивается Арендатором в следующем порядке:

3.2.1. Вся сумма ежемесячной арендной платы (включающая налог на добавленную стоимость), должна вноситься в рублях РФ не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу. Счет на оплату арендной платы Арендодателем не оформляется.

3.2.2. Вся сумма ежемесячной арендной платы перечисляется на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора либо на иной счет, реквизиты которого в этом случае дополнительно сообщаются Арендатору. По осуществлении платежа Арендатор должен предоставлять Арендодателю платежное поручение, подтверждающее оплату. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на счет Арендодателя. При иных формах оплаты датой считается дата подписания Арендодателем и Арендатором соответствующего документа, подтверждающего факт оплаты.

3.3. Величина ежемесячной арендной платы согласно п. 3.1 настоящего договора остается неизменной до конца срока действия настоящего договора, за исключением случаев, установленных п.3.9. настоящего Договора.

3.4. При неуплате Арендатором арендной платы в течение двадцати календарных дней с момента определенного пп.3.2.1. Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном законом порядке и отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (см.п.5.4).

3.5. Арендатор принимает на себя обязательство в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора уплатить Арендодателю:

3.5.1. Арендную плату за первый месяц аренды;

3.5.2. Сумму депозита **в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) рублей**, вкл. НДС 20%, (2 (два) размера ежемесячной арендной платы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора). Сумма депозита является обеспечением надлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств по настоящему Договору.

3.5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего пункта 3.5, в том числе в случае просрочки перечисления указанных денежных средств более чем на 5 (пять) календарных дней, либо перечисления денежных средств не в полном объеме, Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (см.п.5.4).

3.6. Сумма депозита обеспечивает исполнение (надлежащее исполнение) любого из обязательств Арендатора по настоящему Договору, в т.ч. обязательств предусмотренных пп. 2.2.11., п.3.7, п.7.2. Соответствующее нарушение обязательств Арендатором Арендодатель констатирует самостоятельно и соответственно нарушению, допущенному Арендатором, вправе использовать указанную сумму для возмещения сумм штрафов, неустоек, задолженности по всем видам платежей и проч. В этом случае сумма депозита должна быть восполнена Арендатором, в течение 5 (пяти) дней с даты получения уведомления об использовании Арендодателем части или всей суммы депозита в соответствии с настоящим пунктом Договора.

В случае нарушения сроков платежей, предусмотренных настоящим пунктом, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,5% от суммы подлежащей перечислению за каждый день просрочки.

Стороны установили, что сумма депозита не является авансовым платежом по арендной плате и не подлежит зачету в счет арендной платы за какой-либо период пользования Помещением. Перечисление Арендатором суммы депозита не освобождает его от обязанности оплачивать арендную плату по настоящему договору в предусмотренных объеме и сроках.

За исключением случаев, установленных п. 3.7. настоящего Договора, Сумма депозита (оставшаяся ее часть), за вычетом

причитающихся Арендодателю в соответствии с условиями настоящего п. 3.6. платежей, подлежит возврату Арендодателем Арендатору после прекращения действия настоящего Договора и при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по нему.

3.7. В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора по основаниям, установленным п.п. 3.4, 3.5.3, 5.3 Договора, сумма депозита Арендатору не возвращается и переходит в распоряжение Арендодателя и считается Сторонами суммой штрафа, уплаченной Арендатором за досрочное прекращение настоящего договора в связи с отказом от его исполнения. В этом случае оплата арендной платы до момента расторжения должна производиться Арендатором на условиях настоящего договора (п.п. 3.1, 3.2).

3.8. Дополнительные услуги, предоставляемые Арендодателем, оплачиваются по отдельным соглашениям.

3.9. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке (устанавливаться отличным от оговоренного в пункте 3.1. настоящего Договора) в следующих случаях:

а) резкого изменения (на 15% и более по сравнению с аналогичными показателями на дату заключения настоящего Договора) значений бивалютной корзины (операционного ориентира курсовой политики Центрального Банка России для определения курса рубля по отношению к основным валютам – доллару США и евро).

б) изменения размера коммунальных платежей. При наступлении указанного обстоятельства Арендодатель представляет Арендатору расчет нового размера арендной платы.

в) изменения рыночной конъюнктуры, выразившейся в существенном изменении ставок на арендуемые площади в Санкт-Петербурга. Под изменениями, принимаемыми по п.п. «в» понимаются отклонения, произошедшие в пределах более 15% от ставок, существовавших на момент подписания настоящего Договора.

В случае если Стороны не смогли в течение 10 рабочих дней с момента направления Арендодателем соответствующего требования совместно определить новый размер арендной платы в порядке, предусмотренном подпунктами «а» и «в» пункта 3.9. настоящего Договора, новый размер Арендной платы устанавливается Арендодателем самостоятельно на основании выводов и данных независимого оценщика (аналитических данных и/или обзоров рынка коммерческой недвижимости любой профессиональной консалтингово-брокерской компании, работающей в сфере недвижимости Санкт-Петербурга и размещенных в свободном доступе, размещенных на официальном сайте брокеров). Однако, вступление в силу нового размера арендной платы может быть приостановлено (до момента разрешения спора по существу/вступления судебного акта в законную силу) посредством предъявления Арендатором иска в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству РФ и условиям настоящего Договора.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны, в том числе относят такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, не свойственных для данной местности и/или исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий (закон, постановление, решение и т.п.) органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, террористические акты или угроза террористических актов, военные действия (с объявлением или без объявления войны), влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору, за исключением положений изложенных в п.4.2.2. Договора.

4.2.1. О возникновении и прекращении таких обстоятельств Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют указанные обстоятельства, должна без промедления (не позднее десяти дней с момента их наступления или их прекращения) уведомить другую сторону любым доступным ей способом. При несоблюдении данного условия Сторона теряет право ссылаться на вышеуказанные обстоятельства. Обязанность доказывания наступления вышеуказанных обстоятельств возлагается на Сторону, ссылающуюся на эти обстоятельства.

4.2.2. Арендатор подтверждает, что сложившаяся по состоянию на дату заключения настоящего Договора ситуация, связанная с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), и любые введенные/вводимые в этой связи запреты/ограничения (в том числе возможные запреты/ограничения, которые могут быть/будут введены после заключения настоящего Договора) не рассматриваются и ни при каких условиях не будут рассматриваться им как обстоятельство, в том числе как обстоятельство непреодолимой силы, которое ведет к невозможности надлежащего исполнения им обязательств по настоящему Договору как полностью, так и частично. Арендатор не вправе в дальнейшем ссылаться на такую ситуацию и соответствующие запреты/ограничения как на основание ненадлежащего исполнения им обязательств по Договору, а также (в том числе, но не ограничиваясь) требовать изменения условий Договора, расторжения Договора, освобождения от исполнения его условий (полностью или в части, в том числе временного освобождения) либо освобождения от ответственности за ненадлежащее исполнение его условий.

4.3. В случае нарушения Арендатором положений (установлений, сроков и т.п.) подпунктов 2.2.4., 2.2.5., 2.2.10., 2.2.13, 2.2.23, 2.2.25 настоящего Договора Арендодатель вправе требовать уплаты Арендатором штрафа в размере 5 (пяти) процентов от суммы арендной платы за каждый случай допущенного нарушения обязательства.

В случае нарушения Арендатором положений (установлений, сроков и т.п.) подпунктов 2.2.6, 2.2.7., 2.2.8, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.15 настоящего Договора Арендодатель вправе требовать уплаты Арендатором штрафа в размере 25% от суммы арендной платы за каждый случай допущенного нарушения обязательства.

Арендатор в случае реализации Арендодателем указанного права уплачивает соответствующий штраф немедленно по поступлении требования. Уплата штрафа не освобождает арендатора от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков платежей по п.п. 3.1, 3.2., 3.5. и 2.2.11 настоящего Договора, Арендодатель вправе начислить пени в размере 0,5% просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата пени осуществляется Арендатором в течение 10-ти дней с даты направления Арендодателем соответствующего уведомления (требования)

Арендатору. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В случае, когда Арендатор по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату и/или иные платежи, Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в арендуемое помещение (с одновременным прекращением подачи электрической энергии) до момента погашения долга по арендной плате, пени и/или другим платежам. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору за указанный период, в который доступ в Помещение был приостановлен.

В любом случае Арендодатель вправе производить удержание вещей Арендатора в порядке, предусмотренном п.1 ст.359 ГК РФ, до момента исполнения последним обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.6. Ответственность Арендодателя по настоящему Договору в любом случае ограничивается размером одной месячной арендной платы.

4.7. В случае нарушения установленного п.2.2.11. настоящего Договора срока передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю более чем на 3 (три) дня, Арендодатель вправе самостоятельно освободить Помещение своими силами, либо силами третьих лиц за счет Арендатора. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность вывезенного имущества Арендатора. Расходы Арендодателя, понесенные им при совершении указанных действий, возмещаются Арендатором в течение 2 (двух) рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета на сумму таких расходов. В случае освобождения Помещения в соответствии с настоящим пунктом Арендодатель в присутствии двух независимых лиц составляет Акт вскрытия Помещения, а также опись имущества, находящегося в Помещении на момент вскрытия.

Арендатор не вправе требовать от Арендодателя какую-либо компенсацию за имущество, находившееся в Помещении на момент вскрытия и самостоятельно, без участия Арендодателя, несет полную ответственность перед третьими лицами в случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение таким имуществом.

По истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока действия договора/ или даты расторжения договора, Арендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

4.8. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором в случаях аварийных ситуаций, проведения энерго-, тепло- и/или водоснабжающими организациями технологических или профилактических работ, и иных действий/бездействий энерго-, тепло- и/или водоснабжающих организаций или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло- и/или водоснабжения. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору.

## **5. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора**

5.1. Условия Договора Аренды могут быть изменены по соглашению Сторон и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за исключением случаев, когда изменение настоящего договора в соответствии с его условиями, а также с положениями действующего законодательства, возможно в одностороннем порядке, путем направления уведомления) рассматриваются сторонами в течение 10-ти рабочих дней и должны быть совершены в письменной форме, подписаны представителями Сторон и скреплены печатями.

5.2. Договор Аренды прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок согласно условиям Договора и положениям действующего законодательства.

5.3. Арендодатель помимо случаев, предусмотренных настоящим Договором, также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном п.5.4 Договора, по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором Помещения в целях, не соответствующих п. 1.1. Договора Аренды;
- при нарушении Арендатором сроков приемки Помещения от Арендодателя в соответствии с п. 2.1.1., 2.2.1. настоящего Договора более чем на 2 (два) дня;
- в случае нарушения Арендатором требований подпунктов 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.8., 2.2.10., 2.2.13, 2.2.15., 2.2.24. пункта 2.2 настоящего Договора;
- в случае просрочки восполнения суммы депозита (п.3.6 Договора) более чем на 30 календарных дней;
- в случае принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, сносе Здания. О принятом решении Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за три месяца до даты прекращения Договора;
- в случае принятия Арендодателем решения о продаже или передаче права собственности на Здание (Помещение, часть Помещения) в иной форме, отличной от продажи, третьему лицу. О принятом решении Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за три месяца до даты прекращения Договора;
- в случае неоднократного нарушения Арендатором утвержденных Арендодателем правил, инструкций и распоряжений (в соответствии с п.2.2.23. настоящего Договора);

По окончании действия Договора по любому основанию Стороны подписывают Акт сдачи-приемки арендованного Помещения, а также Акт взаиморасчетов по претензиям в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) настоящего Договора.

5.4. В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от Договора по основаниям, установленным настоящим Договором, Договор считается прекращенным по истечении 10-ти календарных дней с даты направления Арендодателем Арендатору заказным письмом уведомления о расторжении Договора.

5.5. Помимо случаев, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе также отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке в любое время его действия путем направления заказным письмом уведомления об отказе от исполнения Договора. Договор считается прекращенным в срок, указанный в таком уведомлении, но в любом случае не ранее, чем по истечении 1 (одного) месяца с даты направления Арендодателем Арендатору такого уведомления.

## **6. Прочие условия Договора**

6.1. Вопросы, не урегулированные Договором Аренды, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

6.2. Договор Аренды составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.3. Неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором без письменного согласования с Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя. При этом стоимость неотделимых улучшений не возмещается Арендатору.

6.4. Все улучшения Помещения, не отделимые без вреда для Помещения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, становятся собственностью Арендодателя. Арендатор не имеет права после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

6.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

6.6. Стороны договорились, что в разделе 9 Договора указаны адреса Сторон для обмена письмами, уведомлениями, претензиями, требованиями, актами сдачи-приемки, осмотра, дефектационными актами, актами сверок. В случае, если указанные адреса меняются, Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении адреса. Корреспонденция, отправленная Стороне по указанному в разделе 9 Договора адресу до получения письма об изменении адреса, считается отправленной по надлежащему адресу.

Отдельно Стороны договорились о том, что обмен между Сторонами счетами на оплату, актами оказанных услуг, счетами-фактуры, универсальными передаточными документами (УПД) может осуществляться посредством электронного документооборота (далее по тексту – «ЭДО») в форме электронного документа.

Электронные документы, которыми обмениваются Стороны, должны быть подписаны надлежаще уполномоченными лицами с использованием действующей на момент подписи квалифицированной электронной подписью, документы считаются переданными надлежащим образом и полученными адресатом в момент передачи сообщения посредством ЭДО.

Электронные документы изготавливаются, передаются, принимаются Сторонами без их последующего обязательного представления на бумажном носителе.

В период, когда обмен электронными документами невозможен (свыше пяти дней), любая из Сторон осуществляют подписание документов на бумажном носителе собственноручной подписью и направляет документы другой Стороне по адресу указанному в разделе 9 Договора.

Любые иные документы, связанные с исполнением/изменением/прекращением Договора, в том числе: претензии, требования, предписания, уведомления, акты приема-передачи, осмотра, акты сверок, дефектационные акты и прочие документы посредством ЭДО не передаются и не принимаются, а переданные не рассматриваются получившей их Стороной, не влекут наступление юридических последствий и не порождают каких-либо прав и обязанностей для Сторон.

6.7. Стороны условились о том, что Арендодатель подписывает настоящий Договор с использованием факсимильного воспроизведения подписи с помощью механического копирования.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Договор Аренды вступает в силу с \_\_\_\_\_ года и действует по \_\_\_\_\_ года включительно. В части обязанности погашения арендных и иных платежей настоящий Договор будет действовать до полной оплаты всех причитающихся Арендодателю сумм. Окончание срока действия Договора (прекращение Договора по иным основаниям) не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, в частности, неустойка, установленная Договором, начисляется до даты полного погашения Арендатором существующей задолженности.

7.2. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по настоящему Договору обязательства, по окончании срока действия Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. При этом Арендатор о своем желании заключить договор аренды на новый срок или об отказе от указанного права обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора. При нарушении условий данного пункта, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере суммы депозита, определенной п. 3.5.2. настоящего Договора.

## 8. Разрешение споров

8.1. Споры по настоящему Договору разрешаются Сторонами с соблюдением досудебного претензионного порядка их урегулирования.

В случае возникновения у Стороны Договора разногласий в связи с исполнением настоящего Договора, такая Сторона обязана направить другой Стороне претензию в письменной форме.

Срок рассмотрения претензии и ответа на нее 15 (пятнадцать) календарных дней со дня ее направления. В случае, если претензия оставлена без ответа или не достижения согласия Сторон споры, вытекающие из настоящего Договора (исполнения настоящего Договора), рассматриваются Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Приложение №1: План Помещения.

Приложение №2: Характеристики Помещения

Приложение №3: Акт сдачи-приемки Помещения.

Приложение №4: Копии Распоряжения № \_\_\_\_\_ г. и Охранного обязательства на объект культурного наследия \_\_\_\_\_ значения «\_\_\_\_\_» г.

## 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ С.С. Акулов

\_\_\_\_\_