

ДОГОВОР № 01P/A26
аренды нежилых помещений

г. Санкт-Петербург

«18» августа 2025 года

Акционерное общество «Руставели, 13» (АО «Руставели, 13»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Управляющего Сергеева Андрея Николаевича, действующего на основании Доверенности б/н от 15.08.2025 г., с одной стороны, и

_____, (_____), именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые также **«Стороны»**, заключили настоящий Договор аренды о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование Арендатору принадлежащие Арендодателю на праве собственности (кадастровый номер: 78:10:0005223:1074) нежилые помещения согласно Приложению № 1 «Перечень помещений, находящихся в аренде» к настоящему Договору, (в котором определены полная характеристика Помещения, площадь, арендная ставка за один кв. м Помещения, размер Постоянной части арендной платы и цель использования Помещения (далее - **Помещение**), находящиеся в здании, расположенном по адресу: 195273, г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, д. 13, лит. А (далее – **Здание**), а Арендатор обязуется принять Помещение в аренду и выплачивать за него арендную плату согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Фактическая передача Помещения осуществляется по Акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики Помещения в соответствии с поэтажным планом.

1.3. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор предоставляет Арендодателю копии учредительных документов - Устав, Свидетельство о государственной регистрации, Свидетельство о постановке на налоговый учёт, а также документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. обеспечить передачу Арендатору Помещения, указанного в п.1.1 Договора;

2.1.2. обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Помещением в течение всего срока действия настоящего договора. После передачи Помещения по Акту приёма-передачи риск случайной гибели или повреждения переданного оборудования и коммуникаций в Помещении, а также имущества, расположенного в арендуемом Помещении несёт Арендатор;

2.1.3. письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Здания на капитальный ремонт (реконструкцию) с указанием срока освобождения Помещения, который не может быть менее 30 (Тридцати) рабочих дней.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи в первый день срока, указанный в п. 6.1. настоящего Договора;

2.2.2. своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, включая арендную плату за последний месяц, а также прочие платежи, установленные настоящим договором;

2.2.3. обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций в Помещении;

2.2.4. не производить в Помещении прокладок скрытых и открытых проводов и коммуникаций перепланировок и переоборудования, в том числе установки кондиционера, без письменного разрешения Арендодателя. После получения письменного разрешения Арендодателя, Арендатор обязан согласовать указанные работы со всем необходимыми разрешительными и надзорными организациями (Роспотребнадзор, Госпожнадзор, Ростехнадзор, КГиА и т.д.);

2.2.5. в случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушений целостности стен, перегородок и/или перекрытий, переделок и/или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы силами и за счёт Арендатора, а Помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный Арендодателем. По усмотрению Арендодателя указанные улучшения могут быть переданы последнему в собственность;

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.2.6. содержать и оснастить Помещение в соответствии с санитарными нормами, требованиями пожарной и электробезопасности в зависимости от категории Помещения и осуществляемой Арендатором деятельности, и другими нормативными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными актами, а также обеспечить безопасное состояние электропроводки, нести все расходы, связанные с этим, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил, соблюдение техники безопасности и охраны труда в Помещении, в том числе при привлечении Арендатором для выполнения работ третьих лиц, а также нести все риски, связанные с взаимоотношениями с государственными контролирующими органами, а также выполнять в установленный срок предписания вышеуказанных контролирующих органов и Арендодателя в рамках арендуемого Помещения;

2.2.7. проводить текущий и косметический ремонт Помещения только с письменного разрешения Арендодателя. Осуществлять за свой счет замену расходных элементов инженерного и прочего оборудования в Помещении (лампочки/цилиндровый механизм (личинка замка)/розетки и т.д.) или привлекать Арендодателя для осуществления данных действий, при этом стоимость данных материалов/услуг будет выставляться Арендатору для оплаты в Переменную часть арендной платы.

2.2.8. освободить Помещение в связи с постановкой Здания на капитальный ремонт (реконструкцию) в соответствии с п. 2.1.3. настоящего договора;

2.2.9. по требованию Арендодателя освободить Помещение в сроки, указанные в требовании Арендодателя, в связи с ликвидацией Здания по градостроительным соображениям на основании предписания контролирующей инстанции;

2.2.10. незамедлительно извещать Арендодателя обо всех повреждениях, пожарах, авариях, или иных событиях, нанесших или грозящих нанести Помещению ущерб, и своевременно принимать необходимые меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения;

2.2.11. Арендатор не вправе заключать договоры, следствием которых может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору прав, или переход их к другому лицу, сдавать Помещение в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а так же без письменного согласия оказывать третьим лицам любые услуги, в результате которых третьи лица получают право использовать адрес в качестве своего места нахождения и/или почтового адреса;

2.2.12. обеспечивать представителям Арендодателя, а также представителям обслуживающих организаций беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора, с уведомлением Арендатора за 1 (Один) рабочий день. При необходимости, с целью предупреждения пожаров и (или) иных чрезвычайных ситуаций, обеспечить осмотр Помещения немедленно и по первому требованию;

2.2.13. назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность, а также лицо, ответственное за электрохозяйство и предоставить Арендодателю подтверждающий назначение документ, не позднее 2 (Двух) дней с момента подписания настоящего договора. Предоставить по требованию Арендодателя копию заключения противопожарной службы (УГНС) и санитарной инспекции (ЦГСЭН) на проведение ремонта в Помещении и осуществления в нём своей деятельности;

2.2.14. производить регулярную уборку арендуемого Помещения, не засорять отходами и строительным мусором внутренний двор Здания, арендуемое Помещение и места общего пользования, не складировать отходы, образовавшиеся в результате своей деятельности в мусорные контейнеры других арендаторов;

2.2.15. не осуществлять действий или работ, которые могут причинить ущерб имуществу и неудобство Арендодателю, арендаторам и их посетителям, в т.ч. использовать любые шумопроизводящие приборы и оборудование так, чтобы их использование не причиняло неудобство кому бы то ни было в Здании, не использовать при осуществлении своей деятельности жидкости и газы, запрещенные к использованию в помещениях, специально не оборудованных для их применения, а по допустимым для использования жидкостями и газам - без соответствующей вентиляции мест использования;

2.2.16. не размещать на наружных и внутренних стенах Здания, крыше, дверях, а также окнах и иных конструктивных элементах Здания объявления, сообщения или названия рекламного характера без письменного согласия Арендодателя и последующего согласования с уполномоченными органами;

2.2.17. в день прекращения настоящего Договора передать Помещение и ключи от арендуемого Помещения Арендодателю по акту сдачи-приёмки, а также освободить Помещение от оборудования, иного имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в Помещении. При возврате Помещения Арендатор обязан демонтировать оборудование и освободить Помещение от иного имущества Арендатора и третьих лиц. При этом Арендатор обязан демонтировать оборудование за свой счёт и после вывоза такого оборудования до подписания акта сдачи-приёмки Помещения, привести Помещение в первоначальный вид, существовавший до передачи Помещения Арендатору по акту приёма-передачи. В том случае, если Арендатор полностью или частично не выполнит вышеуказанные требования, он компенсирует Арендодателю любые расходы, понесённые последним в связи с демонтажем оборудования, либо приобретением и монтажом новых замков, ключей, кодовых карточек и др.;

2.2.18. вернуть Помещение Арендодателю с учётом произведенных улучшений, согласованных и утвержденных Арендодателем. При прекращении настоящего Договора стоимость отдельных улучшений, таких как розетки, радиаторы отопления, двери, светильники и др. (за исключением офисного и бытового оборудования, предметов интерьера, мебели и иного аналогичного имущества Арендатора), и неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, Арендодателем не возмещается;

2.2.19. извещать Арендодателя не позднее, чем за 60 (Шестидесят) рабочих дней о своем желании досрочно освободить занимаемое Помещение и/или отказе от предоставляемого платного въезда автотранспорта;

2.2.20. не использовать без соответствующего разрешения государственных органов труд иностранных граждан (лиц без гражданства), а также не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих в установленном порядке разрешения на работу.

2.2.21. на основании предписания уполномоченных государственных органов, возместить Арендодателю убытки, причинённые неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств, указанных в п. 2.2.20 настоящего Договора.

2.2.22. организовать и соблюдать время работы своего предприятия в арендуемом Помещении в следующем пропускном режиме: ежедневно с 08.00 до 22.00, в том числе в праздничные и выходные дни. В случае пересмотра Арендодателем единого режима работы предприятий, такие изменения являются обязательными для Арендатора без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.2.23. строго соблюдать установленный лимит мощности потребляемой электроэнергии, указанный в п. 4 Приложения № 2 «Переменная часть арендной платы» к настоящему Договору.

2.2.24. размещать в Помещении только оборудование, использование которого разрешено действующим законодательством РФ, санитарными и пожарными нормами и правилами в подобных помещениях. Установка какого-либо оборудования, требующая согласований с государственными и/или муниципальными органами и учреждениями (в том числе, архитектурно-строительными, пожарными и санитарными органами) или оборудования, превышающего разрешенную статическую и динамическую нагрузку на перекрытия в Здании, требует предварительного согласования с Арендодателем и получения таких разрешений силами и за счёт Арендатора.

2.2.25. заключить договор на вывоз отходов (в случае образования таковых), за исключением твердых коммунальных отходов (далее ТКО), в соответствии со своим видом деятельности в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Вывоз ТКО осуществляется уполномоченным региональным оператором (АО «НЭО» или иным) на основании договора заключенного Арендодателем с АО «НЭО» или иным уполномоченным оператором с последующим возмещением Арендатором Арендодателю данных расходов в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.26. обеспечить безопасное производство (оказание услуг) в соответствии с законодательством Российской Федерации, соблюдение работниками Арендатора и привлеченными Арендатором лицами правил охраны труда и техники безопасности, санитарного и природоохранного законодательства, соблюдение работниками Арендатора и привлеченными Арендаторами лицами требований пожарной безопасности во время производства (оказания услуг).

2.2.27. нести полную ответственность перед контролирующими и надзорными органами за образование, размещение и утилизацию отходов, полученных в результате своей деятельности, несоблюдение/нарушение правил пожарной безопасности, техники безопасности и производственной санитарии, а также перед своими сотрудниками и третьими лицами за ущерб, причинённый им, либо их имуществу во время нахождения на территории Арендодателя.

2.2.28. строго соблюдать правила внутреннего распорядка, установленные Арендодателем. Правила размещены на сайте: www.bastion.spb.ru.

2.2.29. в случае использования грузоподъемного оборудования Арендодателя, строго соблюдать действующие нормы и правила при эксплуатации такого оборудования, предъявляемых к деятельности Арендатора как эксплуатирующей грузоподъемное оборудование организации, включая, но не ограничиваясь, требованиями Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности "Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения", утвержденных приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 ноября 2020 года N 461, иных, действующих на дату использования грузоподъемного оборудования норм законодательства, нести полную ответственность за безопасную эксплуатацию грузоподъемного оборудования Арендодателя перед контролирующими и иными уполномоченными органами, а также полную материальную ответственность перед сотрудниками и посетителями Арендатора, сотрудниками, арендаторами и посетителями Арендодателя, любыми третьими лицами, которыми в результате эксплуатации Арендатором грузоподъемного оборудования Арендодателя может быть причинен ущерб.

2.2.30. в случае использования грузоподъемного оборудования Арендодателя, предоставить квалифицированный, надлежащим образом подготовленный и допущенный к эксплуатации грузоподъемного оборудования персонал, разрабатывать и выдавать Арендодателю и на места производства работ до их начала проекты производства работ и иные документы, разработка (наличие) которых предусмотрена действующими нормативными актами, а также назначить лицо, ответственное за безопасную эксплуатацию грузоподъемного оборудования Арендодателя, и предоставлять Арендодателю подтверждающий назначение документ, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора и/или назначения другого ответственного лица. Предоставить по требованию Арендодателя копии документов, подтверждающих квалификацию ответственных лиц по проведению работ на грузоподъемном оборудовании Арендодателя.

2.2.31. в случае намерения Арендатора подключить любое производственное (технологическое) оборудование к сетям Арендодателя, включая электросети, водопотребление, канализацию, Арендатор обязан до момента установки (монтажа, подключения) такого оборудования согласовать данное подключение с Арендодателем путём направления письменного уведомления с указанием типа, назначения оборудования и его характеристик а также предполагаемой даты подключения оборудования и приложением инструкций по эксплуатации оборудования и применяемых в нем веществ и материалов.

2.2.32. в случае использования в своём производстве каких-либо химических веществ, Арендатор в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты подписания настоящего Договора, либо 7 (Семь) рабочих дней с момента начала (окончания) использования химических веществ, обязуется предоставлять Арендодателю список данных веществ за подписью и печатью Арендатора, а также копии сертификатов соответствия процессов производства, проектирования (включая изыскания), монтажа эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, материалов и производственного оборудования или иных объектов, применяемых Арендатором при производстве (оказании услуг), техническим регламентам, стандартам, сводам правил, выданных в соответствии с действующим законодательством РФ, либо письмо о неприменении в производстве (оказании услуг) веществ, подлежащих в соответствии с действующим законодательством сертификации на соответствие их техническим регламентам, стандартам, сводам правил.

2.2.33. Сдать Арендодателю дубликат ключей и/или карточек -ключей от помещений в течении 3 (Трёх) рабочих дней с даты подписания акта приёма –передачи помещения, либо в этот же срок с момента замены ранее установленного, либо установки дополнительного замка. Замена замков (личинок), в случае необходимости, установка электронных замков (карточек-ключей) на входные двери в Помещение разрешается только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.34. проинформировать своих сотрудников о:

- необходимости соблюдения на территории бизнес-центра, в арендуемом Помещении, местах общего пользования бизнес-центра действующего законодательства о курении;
 - об установленном Арендодателем запрете курения в бизнес-центре, за исключением специально отведенных для этого мест, обозначенных знаком «место для курения»;
- и обеспечить выполнение своими сотрудниками данных требований.

2.3. Арендатор не вправе до выполнения обязательств, предусмотренных п. 3.3 и п. 3.4 настоящего Договора и получения письменного согласия Арендодателя, указывать адрес Помещения в своих учредительных документах в качестве местонахождения, за исключением случаев, когда иное установлено отдельным соглашением, заключенным между Арендатором и Арендодателем.

2.4. Арендатор обязуется не позднее одного месяца с момента прекращения действия настоящего Договора и при условии отсутствия у Арендатора иных законных оснований для нахождения в Помещении или в Здании внести в свои учредительные документы изменения, связанные с прекращением использования адреса Помещения или Здания в своих учредительных документах в качестве места своего нахождения.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата по настоящему Договору (далее – «Арендная плата») состоит из:

- Постоянной части арендной платы и
- Переменной части арендной платы.

3.1.1. Постоянная часть арендной платы установлена в Приложении № 1 к настоящему Договору и включает в себя плату за пользование Помещением и стоимость въезда транспортных средств (ТС) Арендатора (его посетителей) в количестве, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору, на территорию Арендодателя.

Постоянная часть арендной платы может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в течение срока действия настоящего Договора и в случае его продления на новый срок в случае: - увеличения стоимости расходов на содержание Здания/Помещения (изменения ставки налога на имущество, ставки земельного налога и т.п.); - в иных случаях на усмотрение Арендодателя. Новый размер Постоянной арендной платы устанавливается с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя, которое он обязан вручить Арендатору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты установления нового размера арендной платы.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путём перечисления денежных средств на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, если в счёте на оплату не будет указан иной счёт.

В случае перехода Арендодателя с основной системы налогообложения на упрощённую систему налогообложения размер арендной платы изменению не подлежит.

3.1.2. Переменная часть арендной платы является неотъемлемой частью Арендной платы и включает в себя возмещение дополнительных затрат и услуг Арендодателя, связанных с предоставлением Арендатору в аренду Помещений, перечень которых в зависимости от целевого использования Помещения (его части) (Приложение № 1 к настоящему Договору), включая порядок расчёта и оплаты Переменной части арендной платы указан в Приложении № 2 «Переменная часть арендной платы» к настоящему Договору.

3.2. Арендатор уплачивает:

- Постоянную часть арендной платы по настоящему Договору - ежемесячно, не позднее 05 (Пятого) числа текущего месяца за текущий;
- Переменную часть арендной платы по настоящему Договору - в соответствии с п. 10 Приложения № 2 «Переменная часть арендной платы» к настоящему Договору.

При оплате Арендной платы Арендатор обязан указывать в поручении на перевод денежных средств номер и дату настоящего Договора либо реквизиты счёта Арендодателя, период оплаты и назначение платежа.

Отсутствие выставленного счёта не является основанием для отказа от оплаты Постоянной части арендной платы со стороны Арендатора. Последний в этом случае обязан самостоятельно оплатить Постоянную часть арендной платы в сроки, указанные в настоящем пункте.

3.3. Постоянная часть арендной платы за последний месяц аренды уплачивается авансовым платежом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора. В случае увеличения размера Постоянной части арендной платы в течение срока действия Договора, Арендатор в течение 5-ти рабочих дней с момента такого увеличения, обязан перечислить Арендодателю сумму разницы между предыдущим и новым размером Постоянной части арендной платы.

3.4. Постоянная часть арендной платы за первый месяц аренды уплачивается авансовым платежом в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

В случае, если указанный платеж не уплачен в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке с компенсацией Арендатором понесенных Арендодателем убытков. При этом предоплата, внесённая на основании п.3.3. или 3.4. настоящего Договора, рассматривается как неустойка и Арендатору не возвращается.

3.5. За просрочку внесения Постоянной части арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% (Пять десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности погасить имеющуюся задолженность по Арендной плате, а также уплатить неустойку. Стороны установили, что в случае прекращения действия договора независимо от оснований, в том числе: истечение срока его действия, одностороннего отказа Стороны, соглашения Сторон о его прекращении и др., Арендодатель имеет право начислить неустойку в размере до 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки уплаты Арендной платы со дня прекращения договора и по день фактической уплаты денежных средств. Так же неустойка в размере до 0,5 % от месячного размера Постоянной части арендной платы может быть начислена за несвоевременный возврат арендованного имущества при прекращении договора за каждый день просрочки.

3.7. В случае просрочки внесения составных частей Арендной платы, Арендодатель вправе запретить доступ Арендатору в Помещение, отключить Арендатора от систем электроснабжения и водоснабжения и/или применить право удержания любого имущества Арендатора до полного погашения задолженности, а также всех дополнительных расходов и штрафных санкций, возникших и связанных с удержанием. При этом арендная плата за период запрета доступа/отключения от коммунальных систем уплачивается в обычном порядке. Если период удержания имущества превышает 30 (тридцать) календарных дней, а задолженность Арендатором не погашается, то Арендодатель имеет право удовлетворить свои требования за счет стоимости имущества путем его реализации во внесудебном порядке. В случае удержания Арендодателем имущества Арендодатель не несет ответственности перед третьими лицами за правомерность удержания имущества, находившегося в переданном Арендатору Помещении.

3.8. Денежное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

3.9. В случае наличия какой-либо задолженности по настоящему Договору со стороны Арендатора (в т.ч. наличия ущерба, подлежащего возмещению Арендодателю, неустоек за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору) и если полученных Арендодателем денежных средств недостаточно для уплаты предусмотренным Договором платежей и возмещения ущерба, то вне зависимости от назначения платежа, указанного в платёжном документе, Арендодатель направляет суммы платежей, произведенных Арендатором, на погашение задолженности Арендатора по Договору в следующей очередности:

- на уплату просроченной задолженности по Постоянной части арендной платы;
- на уплату просроченной задолженности по Переменной части арендной платы;
- на уплату текущей задолженности по Постоянной и Переменной части Арендной платы;
- на уплату неустоек за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору;
- на возмещение убытков Арендодателя.

3.10. Все расходы и издержки, связанные с выставлением счетов, несет Арендодатель, расходы в связи с оплатой счетов - Арендатор.

3.11. Стоимость улучшений, не отделимых без вреда для Помещения, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. За нарушение сроков, указанных в п.п. 2.2.1, 2.2.8, 2.2.9 настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора Арендную плату на условиях настоящего Договора за все время просрочки, а также пеню в размере 0,1% от месячной Постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. Арендатор несет ответственность за нарушения установленных законодательством экологических и природоохранных норм на данной территории, в том числе самостоятельно осуществляет деятельность по обращению с отходами (за исключением ТКО), возникшими в результате своей деятельности (несет ответственность за образование отходов, за места временного накопления отходов, вывоз, самостоятельно осуществляет ведение природоохранной документации в соответствии с установленным законодательством.). В случае загрязнения Арендатором окружающей среды, в результате своей деятельности, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере

Арендодатель _____

Арендатор _____

месячной арендной платы, а также возмещает Арендодателю в полном объеме причиненные убытки, возникшие в результате загрязнения Арендатором окружающей среды.

4.4. В случае нарушения условий п. 2.2.14, 2.2.25 настоящего Договора Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере месячной Постоянной части арендной платы.

4.5. В случае нарушения Арендатором условий п.п. 2.2.10, 2.2.33 настоящего Договора, Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, нанесенный имуществу Арендодателя, а также обязуется обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ в Помещение для немедленного принятия мер по устранению обстоятельств, препятствующих возможности Арендатора пользоваться арендуемым Помещением. В противном случае, Арендодатель не несет ответственности за причинение ущерба имуществу Арендатора, имуществу сотрудников Арендатора и/или имуществу третьих лиц, находящемуся в Помещении.

4.5.1. В случае если действиями/бездействием (в том числе неисполнением договорных обязанностей) Арендатора/его сотрудников причинен вред имуществу Арендодателя/третьих лиц или возникла угроза причинения такого вреда, Арендодатель может потребовать от Арендатора, помимо возмещения убытков, уплаты штрафа в размере от 10 до 100 процентов Постоянной части арендной платы, уплачиваемой Арендатором в месяц.

4.6. В случае превышения Арендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии (п.4 Приложения № 2 «Переменная часть арендной платы» к настоящему Договору), Арендатор уплачивает штраф в размере 50.000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт нарушения лимита, а также возмещает Арендодателю причиненные убытки, возникшие в результате превышения Арендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии, в полном объеме.

4.7. В случае нарушения Арендатором п. 2.2.19 настоящего Договора предоплата, полученная в соответствии с п. 3.3. Договора рассматривается как штраф и Арендатору не возвращается. Оплата штрафных санкций не освобождают Арендатора от обязанности оплаты Арендной платы за период, указанный в п.2.2.19 настоящего Договора.

4.8. В случае нарушения Арендатором п. 2.3, п. 2.2.34 настоящего Договора Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере до 10 000 (Десять тысяч) рублей в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

4.9. В случае нарушения Арендатором п. 2.4 настоящего Договора, Арендатор по требованию Арендодателя обязуется уплатить штраф в размере Постоянной части арендной платы за каждый месяц нарушения за период с момента прекращения права пользования Помещением по дату государственной регистрации изменений в учредительных документах Арендатора, связанных с изменением его места нахождения. Указанный штраф уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий п.п. 2.2.31, 2.2.32, настоящего Договора Арендатор обязуется оплатить (возместить) Арендодателю все платежи (расходы), включая штрафные санкции, связанные с наступлением событий, к которым привело нарушение условий вышеуказанных пунктов, которые будут выставлены Арендодателю органами, которым такое право предоставлено действующим законодательством и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя.

Одновременно с уведомлением об оплате, Арендодатель предоставляет Арендатору копию предписания или уведомления уполномоченного органа или организации. Предусмотренный настоящим пунктом срок для оплаты (возмещения расходов) может быть сокращен в случае, если предписанием или уведомлением уполномоченного органа (организации) предусмотрен меньший срок для оплаты, либо увеличен Арендодателем по своему усмотрению.

В случае нарушения Арендатором срока выплаты предусмотренных настоящим пунктом платежей, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю по требованию последнего пеню в размере 0,1% от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки платежа.

4.11. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 2.2.33 Договора, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы ежемесячной Постоянной части арендной платы за каждый день неисполнения обязательства. Если просрочка исполнения Арендатором обязательства по пункту 2.2.33 Договора составляет более 1 (Одного) месяца, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 7.5 Договора, а также потребовать возмещения расходов, которые понесет Арендодатель для замены замков и/или изготовления новых карточек -ключей.

4.12. В случае наступления событий, указанных в п. 4.2, 4.3, 4.4, 4.6 Договора, Арендатор обязан оплатить неустойки, либо платёж в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления.

4.13. Уплата штрафных санкций, а также возмещение убытков - не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств в натуре.

4.14. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно вызвано действиями (бездействием) государственных или муниципальных органов и учреждений.

4.15. В случае уклонения Арендатора от принятия Помещения, в сроки, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере Постоянной части арендной платы за два месяца. Сумма штрафа может быть удержана из платежей Арендатора внесенных согласно п. 3.3. и/или 3.4. настоящего Договора, которые при уклонении Арендатора и одностороннем отказе Арендодателя от Договора, на условиях, предусмотренных настоящим пунктом, выполняют функции обеспечительного платежа.

4.16. В случае если в результате действий/бездействия Арендатора произошло ложное срабатывание пожарной сигнализации в Здании/Помещении, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 1 (одного) % от Постоянной части арендной платы, но не менее 5 000 (пяти тысяч) рублей.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Арендатор отвечает за всякое ухудшение имущества, вызванное действиями Арендатора или третьих лиц, которые пользовались Помещением или находились в нём (работники, посетители).

5.2. Арендодатель имеет право приостановки всех видов работ и эксплуатации оборудования в арендуемых Помещениях, при выявлении грубых нарушений Арендатором правил и норм, обязательных к соблюдению и исполнению в РФ.

Должностные лица Арендодателя имеют право беспрепятственного прохода в арендуемые Арендатором Помещения для осуществления, в присутствии представителя Арендатора, контроля за выполнением настоящего Договора в целом, норм и правил, указанных в п.п. 2.2.6, 2.2.26, а также для учёта расхода электроэнергии, водопотребления, работы грузоподъёмных и др. механизмов, проведения ремонтных работ.

5.3. После получения Арендодателем уведомления о намерении Арендатора освободить занимаемое Помещение в соответствии с п.2.2.19 настоящего Договора, Арендатор обязан в любое, удобное для Арендодателя время допускать представителей последнего и третьих лиц для просмотра Помещения на предмет его аренды другим арендатором. При этом третьи лица могут производить осмотр Помещения только в присутствии представителя Арендодателя.

5.4. В случае уведомления Арендатором Арендодателя о своем желании досрочно освободить занимаемое Помещение согласно условиям п.2.2.19 настоящего Договора, Арендодатель вправе установить Арендатору для освобождения Помещения срок более короткий, чем указан в п.2.2.19 Договора, но в любом случае не менее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения Арендодателем уведомления Арендатора.

5.5. В случае ухудшения состояния офисного помещения, Арендатор обязан произвести косметический ремонт данного помещения и передать помещение Арендодателю в состоянии не худшем, чем оно было передано Арендатору при подписании настоящего Договора.

5.6. Проход сотрудников Арендатора в Помещение осуществляется на основании пропусков, оформляемых Арендодателем на основании письменных заявок Арендатора.

На работников, являющихся иностранными гражданами (лицами без гражданства) Арендатор обязуется предоставить Арендодателю одновременно с заявкой на пропуск(а), но в любом случае не позднее 5 (Пять) дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих личность иностранного гражданина (лица без гражданства), и уведомлений контролирующих органов о принятии иностранного гражданина (лица без гражданства) на работу (Федеральная миграционная служба по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, государственная служба занятости города Санкт-Петербурга, налоговая инспекция по месту постановки иностранного гражданина (лица без гражданства) на учёт и др.). В случае непредставления указанных документов, Арендодатель вправе отказать Арендатору в оформлении пропуска на соответствующего

работника, а также запретить допуск иностранных граждан (лиц без гражданства) в арендуемые помещения и на территорию Арендодателя.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Помещение предоставляется в аренду на срок с «01» сентября 2025 года по «31» июля 2026 года (включительно).

6.2. Договор считается заключенным на новый срок на тех же условиях, если Арендатор, не менее чем за 60 рабочих дней до окончания срока действия Договора, не заявит о своем отказе от возобновления Договора на новый срок. При этом если первоначальный договор был заключен на срок менее одиннадцати месяцев, то при возобновлении договора на новый срок, последний возобновляется на 11 месяцев. Возобновление договора на новый срок возможно неоднократное количество раз.

6.3. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.2.1. Арендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего Договора или при использовании под цели, не предусмотренные пунктом 1.1. настоящего Договора.

7.2.2. Арендатор существенно ухудшает техническое состояние Помещения и нарушает обязанности по п.п. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.31, 2.2.32 настоящего Договора;

7.2.3. Арендатор хотя бы раз нарушит сроки внесения Арендной платы более, чем на 5 (Пять) календарных дней по истечении установленного п. 3.2. настоящего Договора срока, либо внесёт Арендную плату не в полном объёме.

7.2.4. Арендатор нарушает сроки, установленные п.3.3. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) календарных дней;

7.2.5. Арендатор нарушает свои обязательства в соответствии с п. п. 2.2.11, 2.2.12 настоящего Договора.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора судом в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель задерживает передачу Помещения Арендатору более чем на 14 (Четырнадцать) календарных дней;

7.3.2. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7.4. Стороны вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, с обязательным письменным уведомлением об этом другой стороны за 60 (Шестьдесят) рабочих дней.

7.5. В случае отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренном п. 7.2, Договор считается расторгнутым с момента отправления соответствующего письменного уведомления в адрес Арендатора, указанный в настоящем Договоре или с момента вручения уведомления Арендатору под роспись. В случае, когда в уведомлении о расторжении Договора указана иная дата его прекращения, Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении Арендодателя.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.2. При наступлении и прекращении указанных в п.8.1 настоящего Договора обстоятельств, сторона по договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна незамедлительно (не позднее 3-х рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств) известить об этом другую сторону в письменной форме.

8.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения договора и достижения соответствующей договоренности.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Вопросы не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

Арендодатель _____

Арендатор _____

9.2. Все споры, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, в первую очередь, путем переговоров (досудебное урегулирование) в течение 15(календарных) дней со дня направления претензии (требования) другой стороне. В случае если стороны не достигнут согласия или в течение 15 (пятнадцати) дней не будет получен ответ от стороны, споры передаются на разрешение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В случае, если стороной Договора является физическое лицо, не имеющее статуса индивидуального предпринимателя, все споры, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, могут разрешаться путем переговоров. В случае если стороны не достигнут согласия, споры передаются на разрешение в Калининский районный суд Санкт-Петербурга (договорная подсудность).

9.3. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями и заверены печатями обеих сторон.

9.5. Все уведомления, запросы, претензии (требования) или иные сообщения (корреспонденция), предоставляемые Сторонами друг другу, должны быть оформлены в письменном виде и направлены получающей Стороне по почте (заказным письмом), или вручены под роспись представителю, или с курьером, либо отправлены по электронной почте, адрес которой указывается в разделе 10 настоящего Договора, как будет сочтено целесообразным. Датой получения корреспонденции считается момент получения почтового отправления, в том числе заказной корреспонденции (в случае отправления по почте), дата росписи в получении сотрудником/представителем Арендатора, или день доставки в случае отправления корреспонденции с курьером, или дата отправки сообщения по электронной почте (в случае отправки по электронной почте) за исключением условий пункта 7.5 настоящего Договора.

9.6. Все уведомления и сообщения направляются по адресам Сторон, указанным в разделе 10 настоящего Договора. В случае изменения адреса, одна Сторона должна уведомить другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты такого изменения. В случае отсутствия такого уведомления, Сторона, нарушившая данный пункт, не вправе ссылаться на факт неполучения уведомления или сообщения.

9.7. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения настоящего договора. Условия конфиденциальности не распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

9.8. С даты подписания Сторонами настоящего договора:

- утрачивают силу все имеющиеся ранее письменные и устные договоренности и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета и условий договора.

9.9. Стороны договора договорились о том, что со стороны Арендодателя все страницы договора, кроме последней, могут быть подписаны при помощи факсимильного воспроизведения подписи генерального директора. Это правило не распространяется на последнюю страницу договора и приложения/акты/дополнительные соглашения к договору, которые подписываются руководителем/представителем Арендодателя собственноручно.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
АО «Руставели, 13»
ОГРН 1257800073904
ИНН 7804716830 КПП 780401001
195273, г. Санкт-Петербург, Вн.тер.г. Муниципальный
округ Пискаревка, ул. Руставели, д. 13, Литера А,
помещ. 1НС, ком/оф № 2/401
Р/с: 40702810700810060853
в ф-ле "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
к/с: 30101810145250000411 БИК 044525411
Тел. (812) 295-40-95

Арендатор

_____/ Сергеев А.Н.
МП

МП