**ДОГОВОР № Р/А20**

**аренды нежилых помещений**

Санкт-Петербург «15» марта 2019 года

**Закрытое акционерное общество «Литовская, 10» (ЗАО «Литовская, 10»),** именуемое в дальнейшем **"Арендодатель",** в лице Сергеева Андрея Николаевича, Представителя  Управляющей организации ООО «Бастион», действующего на основании Доверенности б/н от 09.01.2018 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 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 так же 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 так же 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 проводок 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;

**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.

**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 получат право использовать адрес в качестве своего места нахождения и/или почтового адреса;

**2.2.12.** обеспечивать представителям Арендодателя, а так же 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 (УГПС) 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;

**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 отделимых 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 (Шестьдесят) 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 производства и потребления, в соответствии со своим видом деятельности в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

**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.

**2.2.29.** в случае использования грузоподъёмного 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, требования Правил устройства и безопасной эксплуатации грузоподъёмных кранов ПБ 10-382-00, утвержденных постановлением Госгортехнадзором России от 31.12.1999 № 98 (с изменениями), иных, действующих на дату использования грузоподъёмного оборудования норм законодательства, нести полную ответственность за безопасную эксплуатацию грузоподъёмного 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 грузоподъёмного 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 грузоподъёмного 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 грузоподъёмном 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, указывать адрес Помещения в своих учредительных документах в качестве места нахождения Арендатора.

**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 указана 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 общих 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 выплачивается 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.

**3.1.2.** Переменная часть арендной платы является неотъемлемой частью Арендной платы и включает в себя компенсацию 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 счета 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.

**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 очерёдности:

* 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 так же 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, возникшими в результате своей деятельности (несет ответственность за образование отходов, за места временного накопление 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 месячной арендной платы, а также возмещает Арендодателю в полном объёме причинённые убытки, возникшие в результате загрязнения Арендатором  окружающей среды.

**4.4.** В случае нарушения условий п. 2.2.14 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, нанесённый 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 несёт 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 причинённые 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 одностороннего отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора до **«01» апреля 2019 года** Арендатор уплачивает штраф в размере Постоянной части арендной платы за один месяц. Сумма штрафа может быть удержана из платежей Арендатора внесенных согласно п. 3.3. и/или 3.4. настоящего Договора, которые при одностороннем отказе Арендатора от Договора, на условиях предусмотренных настоящим пунктом, становятся обеспечительным платежом. В остальной части, после удержания штрафа, суммы подлежат возврату Арендатору в течение 5-ти рабочих дней.

**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» апреля 2019 года по «29» февраля 2020 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.

**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.

**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 и 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 не получения 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  **ЗАО «Литовская, 10»**  ОГРН 1037804048226  ИНН 7802212490 КПП 780201001  194100, г. Санкт-Петербург, ул. Литовская, д. 10  Р/с: 40702810500000010961  в ООО КБ «Альба Альянс» г. Москва  к/с: 30101810145250000288 БИК 044525288  Тел. (812) 295-40-95, факс (812) 295-23-42 | Арендатор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Сергеев А.Н.  мп | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  мп | |