



№34-Ф
ДОГОВОР АРЕНДЫ

1 января 2025 г.
г. Санкт-Петербург, Россия

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Наименование: ООО "ГРАНД ОТЕЛЬ "ОКТЯБРЬСКАЯ"
Адрес местонахождения: 191036, Санкт-Петербург г, пр-кт Лиговский, дом 10/118, литер А, ПОМЕЩ. 204-Н (КАБИНЕТ № 22)
Р/с: 40702810700000007292 в АО "КАБ "ВИКИНГ"
К/с: 30101810200000000869 БИК: 044030869
ИНН: 7842507700 КПП: 784201001 ОГРН: 1137847433844
В лице Генерального директора Иванова Владимира Александровича,
действующего на основании Устава
Контакты:
1. Генеральный директор (Руководитель): Иванов Владимир Александрович
e-mail: okt_grand@spb-rent.info контактный телефон: +7 (812) 400-03-30
2. Главный бухгалтер: Давыдова Э. А.
e-mail: okt_grand@spb-rent.info контактный телефон: +7 (812) 400-03-30
3. Контактное лицо по договору: Лашинский Александр Евгеньевич
e-mail: lashinsky@viking.spb.ru контактный телефон: +7 (951) 689-41-46

АРЕНДАТОР

Наименование: ООО "ЦШТ"
Адрес местонахождения: 191040, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Владимирский Округ, пр-кт Лиговский, дом 43-45, литера А, офис 533, помещение 20-Н
Р/с: 40702810955000074882 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
К/с: 30101810500000000653 БИК: 044030653
ИНН: 7839071453 КПП: 784001001 ОГРН: 1167847361230
Адрес электронной почты/e-mail: anna-kurina2014@yandex.ru
В лице Генерального Директора Кулешова Юрия Владимировича, действующего на основании Устава
Контакты:
1. Генеральный директор (Руководитель): Кулешов Юрий Владимирович
e-mail: anna-kurina2014@yandex.ru контактный телефон: +7 (921) 583-57-00
2. Главный бухгалтер: Кулешов Юрий Владимирович
e-mail: anna-kurina2014@yandex.ru контактный телефон: +7 (921) 583-57-00
3. Ответственный за пожарную безопасность: Кулешов Юрий Владимирович
e-mail: anna-kurina2014@yandex.ru контактный телефон: +7 (921) 583-57-00
4. Контактное лицо по договору: Кулешов Юрий Владимирович
e-mail: anna-kurina2014@yandex.ru контактный телефон: +7 (921) 583-57-00

АРЕНДУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО (ОБЪЕКТ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, проспект Лиговский, д. 43-45, литера А, этаж 5, помещ. 20-Н, офис 533, площадью 19,5 кв. м., кадастровый номер: 78:31:0001045:2815, далее по тексту "Объект"
Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12 сентября 2016 г. № 78-78-01/0209/2009-650

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Да

ЦЕЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Нежилое (офис)

Арендодатель:

Иванов В. А.

М.П.

Арендатор:

Кулешов Ю. В./



СРОК АРЕНДЫ

с 1 января 2025 г. по 30 ноября 2025 г.

1я ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Является фиксированной суммой и составляет:
- За здания (помещения) 25 750,00 руб. (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят руб. 00 коп.) в месяц, в том числе НДС 4 291,67 руб. (Четыре тысячи двести девяносто один руб. 67 коп.)
Итого: 25 750,00 руб. (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят руб. 00 коп.) в месяц, в том числе НДС 4 291,67 руб. (Четыре тысячи двести девяносто один руб. 67 коп.)
Коммунальные платежи включены в стоимость арендной платы.

2я ЧАСТЬ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

0,00 руб. (Ноль руб. 00 коп.) в месяц.

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

25 750,00 руб. (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят руб. 00 коп.), в том числе НДС 4 291,67 руб. (Четыре тысячи двести девяносто один руб. 67 коп.).

ЛИМИТ МОЩНОСТИ ПОТРЕБЛЯЕМОЙ АРЕНДАТОРОМ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

0,8 кВт

Арендодатель:  Иванова В. А./Арендатор:  Кулешов Ю. В./

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект, указанный в настоящем Договоре.

1.2. Объект предоставляется Арендатору для использования под цели, указанные в настоящем Договоре, а также в соответствии с правоустанавливающими документами на Объект.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами настоящего Договора и внесения Арендатором Обеспечительного платежа, указанного в настоящем Договоре. После подписания Арендатором указанного Акта Арендодатель не несет ответственности за состояние переданного оборудования и коммуникаций, а также не отвечает за сохранность имущества Арендатора, расположенного на Объекте. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи Объекта арендная плата взимается с даты направления Арендодателем уведомления о готовности Объекта к передаче.

2.1.2. Содействовать Арендатору в осуществлении государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.3. Выделить при необходимости служебные пропуска для сотрудников Арендатора, находящихся на Объекте.

2.1.4. Информировать Арендатора обо всех изменениях режима доступа на Объект.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Во всякое время беспрепятственно осуществлять контроль за использованием Арендатором Объекта.

2.2.2. В случае отсутствия представителей Арендатора на Объекте, а также в случае нарушения условий, указанных в п. 2.3.13 настоящего Договора, войти на Объект в присутствии представителей государственных правоохранительных органов или эксплуатационных организаций.

2.2.3. Давать обязательные для Арендатора указания, касающиеся пользования Объектом (режим допуска на Объект, эксплуатация электрооборудования, инженерных коммуникаций, систем отопления, водоснабжения и другого оборудования Объекта). Контролировать соблюдение Арендатором требований нормативно-правовых актов РФ по охране труда, экологической, промышленной, пожарной и электробезопасности. Выносить обязательные к исполнению для Арендатора законные Требования, касающиеся пользования Объектом и видом деятельности Арендатора.

2.2.4. В случае нарушения Арендатором сроков внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, более, чем на 7 (Семь) календарных дней, Арендодатель вправе:

- потребовать от Арендатора внесения Обеспечительного платежа в двойном размере (указанный платеж должен быть внесен Арендатором не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты начала просрочки внесения любого из платежей);

- потребовать от Арендатора внесения арендной платы в установленные настоящим Договором сроки за два календарных месяца вперед;

- в соответствии со статьей 328 ГК РФ приостановить (ограничить) Арендатору пользование Объектом путем не допуска Арендатора на Объект (закрытие дверей Объекта, опечатывание Объекта, отключение Объекта от электроэнергии и иных коммуникаций и другие мероприятия) и в соответствии со статьей 359 ГК РФ удерживать имущество Арендатора, находящееся на Объекте, до полного погашения задолженности по Договору, включая внесения Обеспечительного платежа в удвоенном размере. На период приостановки (ограничения) допуска Арендатора на Объект до погашения задолженности по Договору Арендатор не освобождается от внесения арендных платежей за данный период;

- отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии с п. 6.2.

2.2.5. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 2.3.18 и 2.3.19 настоящего Договора, по своему выбору:

- требовать устранения переоборудования и/или перепланировки за счет Арендатора

Арендодатель: *Иванов В. А.*

- самостоятельно устранить переоборудования и/или перепланировки, произведенные Арендатором, и требовать возмещения расходов, понесенных Арендодателем.

- отказаться от исполнения обязательств в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

2.2.6. В течение срока действия настоящего Договора увеличить в одностороннем порядке размер арендной платы, в том числе, в случае:

- неисполнения Арендатором его обязательств, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора, в частности, но не ограничиваясь, обязательствами по соблюдению мер противопожарной безопасности;

- ухудшения состояния Объекта в результате проведения ремонтных работ Арендодателем;

- ухудшения состояния здания, в котором расположен Объект, в результате проведения Арендодателем ремонтных и иных работ;

- увеличения общих расходов на содержание Объекта и/или земельного участка;

Уведомление об увеличении арендной платы направляется Арендодателем на адрес электронной почты Арендатора, указанный в реквизитах на первом листе настоящего Договора, либо по выбору Арендодателя на адрес электронной почты, указанный в ином другом документе, имеющем отношение к настоящему Договору.

Указанное Уведомление об увеличении арендной платы будет содержать новый размер арендной платы и дату, с которой будет начисляться повышенная арендная плата.

В случае нарушения Арендатором срока внесения повышенной арендной платы, а также внесения повышенной арендной плате не в полном объеме, как указано в уведомлении, Арендодатель оставляет за собой право применить к Арендатору штрафные санкции, предусмотренные Договором, и/или в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

С подписанием настоящего Договора Арендатор дает полное и безусловное согласие на повышение арендной платы в вышеуказанном порядке.

2.2.7. В случае уклонения Арендатора от исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.13. настоящего Договора:

- составить акт с представителями правоохранительных органов или эксплуатационных организаций и приступить к использованию Объекта по своему усмотрению,

- опечатать переданный Арендатору Объект и в соответствии со ст. 359 ГК РФ удерживать имущество, находящееся в нем, до тех пор, пока соответствующее обязательство Арендатора не будет исполнено в полном объеме. При этом Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он вправе потребовать их возмещения.

2.2.8. Осуществлять проверку приборов учета и снимать показания в каждом отчетном периоде. В случае, если Арендатор не допускает Арендодателя к приборам учета для снятия показаний, то Арендодатель вправе не учитывать представленные Арендатором показания и произвести начисление за данный отчетный период по максимальному сечению кабеля.

2.2.9. Изменить порядок зачисления платежей, предусмотренных настоящим Договором, в порядке, предусмотренном п.4.4. настоящего договора.

2.2.10. Беспрепятственно в любое время осуществлять контроль за соблюдением Арендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии.

2.2.11. Требовать предоплаты 2-й части арендной платы, которая рассчитывается исходя из размера 2-ой части арендной платы за предшествующий месяц.

2.2.12. В случае неисполнения Арендатором его обязательств, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора, в частности, но не ограничиваясь, обязательствами по соблюдению мер противопожарной безопасности, приостановить право пользования Арендатором Объектом и опечатать его до устранения Арендатором допущенного нарушения. При этом, на все время приостановки аренды Арендатор не освобождается от своевременной и полной уплаты арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

Арендатор: *Кулешов Ю. В.*



2.2.13. Вести видеонаблюдение и аудиозапись в местах общего пользования во всем здании, где находится арендуемый объект и прилегающей к данному зданию территории, без уведомления и получения согласия Арендатора, сотрудников Арендатора и посетителей Арендатора.

С подписанием Договора Арендатор дает право на ведение аудио и видеозаписи в местах общего пользования в здании, где находится арендуемый объект и прилегающей к данному зданию территории.

2.2.14. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

При досрочном прекращении Договора по инициативе Арендодателя, не связанном с нарушением Арендатором условий настоящего Договора, Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в полном размере при условии отсутствия у Арендатора задолженности по указанному договору.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Соблюдать на Объекте Требования по охране труда, экологической, промышленной, пожарной и электробезопасности, установленные действующим законодательством РФ. Содержать Объект в соответствии с санитарными нормами, правилами эксплуатации санитарно-технического и инженерного оборудования. Обеспечить сохранность Объекта и находящегося в нем оборудования и коммуникаций. Соблюдать установленные нормы тишины и покоя граждан.

2.3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту представителей Арендодателя для осуществления контроля за соблюдением условий настоящего Договора, сотрудников аварийно-технических служб и/или эксплуатирующей организации для предотвращения возможных аварийных ситуаций. Обеспечить присутствие представителей Арендатора.

Выполнять законные Требования Арендодателя и его представителей по обеспечению охраны труда, экологической, промышленной, пожарной и электробезопасности, а также Предписания, Постановления и иные законные требования должностных лиц органов государственной власти РФ.

2.3.2.1. В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и ведомственными подзаконными актами за свой счет провести категорирование Объекта по пожарной и взрывопожарной безопасности.

2.3.2.2. Не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора передать Арендодателю документы, подтверждающие выполнение работ, указанных в п. 2.3.2.1. настоящего Договора.

Несоблюдение условий п.2.3.2.1. и/или п. 2.3.2.2. настоящего Договора и/или обязательств, предусмотренных в Приложении №__ к настоящему Договору дает Арендодателю право по своему выбору:

- потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в соответствии с п. 5.12 настоящего Договора;

- приостановить пользование Объектом и опечатать его в соответствии с п.2.2.12 настоящего Договора;

- увеличить в одностороннем порядке размер арендной платы на основании п. 2.2.6 настоящего Договора.

2.3.3. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты принятия помещений по Акту приема-передачи обеспечить технические меры соблюдения требований пожарной безопасности (при отсутствии необходимых систем противопожарной защиты оборудовать их), предусмотренные действующим законодательством РФ для данной категории Объекта.

2.3.4. Обеспечить исправное состояние, своевременное обслуживание и ремонт систем противопожарной защиты, включая первичные средства тушения пожаров, не допускать их использования не по назначению.

2.3.5. Предоставлять по требованию должностных лиц государственного пожарного надзора сведения и документы о состоянии пожарной безопасности на Объекте, в том числе о

пожарной опасности, производимой ими продукции, а также о происшедших на их территориях пожарах и их последствиях;

2.3.6. Обеспечивать доступ должностным лицам пожарной охраны при осуществлении ими служебных обязанностей на территории Объекта.

2.3.7. Обеспечить прохождение вводного инструктажа у Арендодателя сотрудниками Арендатора, ответственными за пожарную безопасность. Разработать Инструкции по охране труда, пожарной и промышленной безопасности, электробезопасности и иные организационно-распорядительные меры, предусмотренные Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ, «Правилами противопожарного режима в РФ», Трудовым Кодексом РФ, Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" от 21.07.1997 N 116-ФЗ, а также с учетом специфики вида деятельности Арендатора.

2.3.8. Допускать сотрудников к работе только после прохождения инструктажей по охране труда, промышленной (при необходимости) и пожарной безопасности, электробезопасности.

2.3.9. Назначать лиц, которые по занимаемой должности или по характеру выполняемых работ в силу действующих нормативных правовых актов и иных актов должны выполнять соответствующие правила пожарной безопасности либо обеспечивать их соблюдение на Объекте.

2.3.10. На объекте аренды, где могут одновременно находиться 50 и более человек, а также с постоянными рабочими местами на этаже для 10 и более человек, разработать и разместить на видных местах планы эвакуации людей при пожаре, разместить на объекте знаки пожарной безопасности в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

2.3.11. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре либо по иным реквизитам, указанных Арендодателем в письменной форме, в сроки, установленные настоящим Договором.

2.3.12. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в настоящем Договоре.

2.3.13. По окончании срока аренды или при досрочном расторжении/прекращении настоящего Договора передать Объект Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии в течение 5 (пяти) дней с даты досрочного расторжения/прекращения настоящего Договора.

2.3.14. Производить регулярную уборку Объекта, а также прилегающей к нему территории за свой счет, не засорять лестничную площадку и другие места общего пользования, производить вывоз мусора.

2.3.15. Нести все риски, связанные с взаимоотношениями с контролирующими органами СЭС, Госпожнадзора и иными государственными органами.

2.3.16. Обеспечить законность своей деятельности на Объекте.

2.3.17. Своевременно, своими силами и за свой счет производить капитальный и текущий ремонт Объекта, ремонт инженерного оборудования и коммуникаций в случае их неисправностей, а также подготовку и сдачу Объекта к отопительному сезону.

2.3.18. Производить переоборудование и перепланировку Объекта только при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.19. Производить улучшения (отделимые и неотделимые) Объекта, оборудования и инженерной инфраструктуры, а также вести работы по реконструкции Объекта только при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя. При прекращении настоящего Договора все отделимые и неотделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором, безвозмездно поступают в собственность Арендодателя.

2.3.20. Компенсировать затраты и убытки Арендодателя в случае выявления Арендодателем и (или) государственными органами самовольного подключения к коммуникационным сетям Арендодателя (собственника Объекта).

Арендодатель:  Иванова В. А.

Арендатор:  Кулешов Ю. В. /

2.3.21. Незамедлительно уведомить Арендодателя о прибытии на Объект представителей государственных служб для проведения любых проверок.

2.3.22. При необходимости осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора.

2.3.23. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не передавать Объект в субаренду (поднаем), в пользование третьим лицам, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, а также не передавать права по настоящему Договору в залог либо вносить их в качестве вклада в уставный капитал сторонних предприятий, а также не обременять любым иным способом. При сдаче Объекта в субаренду помимо письменного согласия Арендодателя, договор субаренды должен быть акцептован Арендодателем, что является существенным условием настоящего договора. Акцептом Арендодателя является скрепление оригинальной подписью и печатью Арендодателя договора субаренды.

2.3.24. Возместить Арендодателю убытки, нанесенные ненадлежащим использованием Объектом.

2.3.25. Соблюдать права и интересы третьих лиц при пользовании Объектом, соблюдать общественный порядок на Объекте.

2.3.26. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех авариях, несчастных случаях и неисправностях на Объекте или прилегающей к нему территории, в кратчайшие сроки принимать все необходимые меры к устранению технических неисправностей и последствий аварий, произошедших по вине Арендатора и третьих лиц.

2.3.27. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя на Объект для проверки соблюдения условий настоящего Договора, а также обеспечивать незамедлительное прибытие уполномоченного представителя, в случае предъявления соответствующего требования Арендодателем.

2.3.28. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режимы (при их наличии), установленные на объекте/территории объекта, а также обеспечивать исполнение пропускного и внутриобъектового режимов посетителями и сотрудниками Арендатора. С вышеуказанным пропускным режимом Арендатор ознакомлен.

2.3.29. В случае наличия либо установки на Объекте каких-либо технических средств, либо инженерного оборудования, необходимого для эксплуатации иных помещений в здании, в котором расположен Объект, обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ к вышеуказанным средствам и оборудованию.

2.3.30. Соблюдать лимит мощности потребляемой электроэнергии, указанный в разделе «ЛИМИТ МОЩНОСТИ ПОТРЕБЛЯЕМОЙ АРЕНДАТОРОМ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ» настоящего Договора.

2.3.31. За свой счет установить на Объекте расчетные электросчетчики, приборы учета потребления горячей и холодной воды в соответствии с техническими условиями снабжающих организаций.

2.3.32. Не позднее 30-го числа текущего месяца предоставлять Арендодателю сведения о показаниях электросчетчиков, приборов учета потребления горячей и холодной воды, установленных на Объекте. Ответственность за сохранность пломб на вышеуказанных приборах учета и достоверность сведений несет Арендатор.

2.3.33. Освободить по первому требованию Арендодателя Объект в случае начала проведения работ по реконструкции Объекта.

2.3.34. При намерении заключить Договор аренды на новый срок направить Арендодателю письменное предложение в срок не позднее 30 дней до даты окончания срока действия настоящего Договора. Отсутствие письменного согласия Арендодателя в срок до даты окончания срока действия настоящего Договора, считается отказом Арендодателя от заключения Договора на новый срок. Письменное согласие Арендодателя, полученное Арендатором в указанный срок, является единственным подтверждением согласия Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок. При неполучении Арендодателем письменного предложения Арендатора о заключении Договора на новый срок в вышеуказанные сроки, Договор считается прекратившим свое действие в сроки, предусмотренные на первом листе Договора.

Арендодатель:  /Иванов В. А./

2.3.35. Самостоятельно и за свой счет заключить со страховой компанией Договор имущественного страхования Объекта, а также Договор гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами. Выгодоприобретателем по Договору имущественного страхования должен являться Арендодатель (собственник Объекта). При этом Арендатор вправе заключить договор страхования с любой страховой компанией, предложенной Арендодателем. Страховая сумма (размер покрытия) должен быть предварительно согласован с Арендодателем. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копии обоих Договоров страхования (полисов) в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора аренды. Арендатор в течение срока действия настоящего Договора обязуется надлежащим образом выполнять все условия Договоров страхования, не допускать их досрочного расторжения, а также не вносить в них изменений, ухудшающих условия страхования для Арендодателя (Выгодоприобретателя). В случае нарушения Арендатором положений данного пункта Договора, Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Кроме того, Арендодатель не несет ответственности за ущерб, причиненный Арендатору и его имуществу, а Арендатор не вправе предъявлять Арендодателю какие-либо претензии, связанные с уничтожением, порчей, кражей имущества, оборудования и инвентаря Арендатора, а также с невозможностью ведения Арендатором бизнеса на Объекте.

2.3.36. Не использовать и не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства без соответствующего разрешения на работу. В случае необходимости привлечения иностранной рабочей силы соблюдать в полном объеме требования миграционного законодательства РФ.

В толковании миграционного законодательства РФ, КоАП РФ и иных нормативных актов РФ Арендатор признается приглашающей или принимающей стороной либо Стороной, обеспечивающей обслуживание иностранного гражданина или лица без гражданства либо выполняющего обязанности, связанные с соблюдением условий пребывания в РФ или транзитного проезда через территорию РФ иностранных граждан и лиц без гражданства, установленного порядка оформления документов на право пребывания иностранных граждан и лиц без гражданства в РФ, их проживания, передвижения, изменения места пребывания или жительства в РФ, Арендатор несет ответственность за нарушение вышеуказанных норм и условий.

Обеспечивать получение всех необходимых профессиональных допусков, лицензий, разрешений и свидетельств на право ведения трудовой деятельности, требуемых в соответствии с законодательством РФ и субъекта РФ. До исполнения данного условия использовать и привлекать к трудовой деятельности работников (в т.ч. иностранных граждан и лиц без гражданства) запрещено.

2.3.37. Возместить Арендодателю убытки, причиненные Арендатором, неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором, включающие в себя:

- расходы Арендодателя по досудебному разбирательству (претензионной работе) в сумме 20.000 (Двадцати тысяч) рублей;
- судебные расходы в сумме 50.000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

Убытки возмещаются на основании счета, выставленного Арендодателем, не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты отправки соответствующего счета.

2.3.38. Размещать рекламу в любых формах и способах, предусмотренных действующим законодательством РФ, технические средства, подсветку и иные рекламоносители, касающиеся деятельности Арендатора (далее по тексту «Рекламная информация») на Объекте (на окнах, дверях, наружных стенах (фасадах) при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя и/или собственника Объекта. Арендатор обязан предварительно в письменной форме согласовать с Арендодателем и/или собственником Объекта проект и эскизы Рекламной информации, а также самостоятельно и за свой счет получить все необходимые согласования в государственных контролирующих органах в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и предоставить Арендодателю документы, подтверждающие получение соответствующих согласований. Арендатор несет все

Арендатор:  /Кулешов Ю. В./

риски, связанные с взаимоотношениями с контролирующими и иными государственными органами в части изготовления, согласования, установки и эксплуатации Рекламной информации, и возмещает Арендодателю и/или собственнику Объекта убытки, связанные с предъявлением претензий, касающихся размещения и эксплуатации Рекламной информации. В случае получения Арендодателем и/или собственником Объекта предписаний уполномоченных органов о демонтаже Рекламной информации, Арендатор обязан произвести указанный демонтаж за свой счет не позднее сроков, указанных в соответствующем Предписании. По окончании аренды Арендатор обязуется за свой счет демонтировать Рекламную информацию не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента прекращения аренды. Если в результате демонтажа Рекламной информации Объекту будет причинен ущерб Арендатор обязуется возместить Арендодателю и/или собственнику Объекта убытки в полном объеме.

2.3.39. Не производить никакие выплаты, включая арендную плату и/или иные платежи по настоящему Договору любым третьим лицам, минуя расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах договора аренды, за исключением случаев, когда Арендодатель даст письменные указания о перечислении арендной платы на иной расчетный счет.

2.3.40. Не регистрировать на Объекте свое местонахождение или местонахождение третьих лиц без предварительного письменного согласия Арендодателя.

За предоставление Арендодателем гарантийного письма, разрешающего Арендатору зарегистрировать свое местонахождение по адресу арендуемого Объекта, Арендатор дополнительно перечисляет Арендодателю единовременный платеж в сумме 20 000 (Двадцати тысяч) рублей. Гарантийное письмо предоставляется Арендатору в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты получения Арендодателем указанного единовременного платежа.

2.3.41. В случае необходимости самостоятельно и за свой счет получить все согласования и разрешения для ведения своей деятельности, включая согласование проекта санитарно-защитной зоны, или в полном объеме компенсировать Арендодателю затраты, понесенные Арендодателем для получения необходимых для Арендатора согласований и разрешений.

2.3.42. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора заключить соглашения к договорам банковского счета о предоставлении права Арендодателю предъявлять требования к счетам без получения дополнительного акцепта Арендатора, и/или предоставить заранее данный акцепт на списание денежных средств подлежащих оплате настоящему договору во всех кредитных организациях, в которых открыты или будут открыты счета Арендатора на условиях: «Без ограничения суммы и по количеству требований, с возможностью частичного списания, на срок действия настоящего договора аренды»

2.3.43. При нарушении срока заключения соглашения и/или предоставления заранее данного акцепта, указанного в п. 2.3.42 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. В случае расторжения Арендатором соглашения к договору банковского счета о списании денежных средств, подлежащих оплате в рамках настоящего Договора, и/или отмены (отзыва) заранее данного акцепта Арендатор выплачивает ежемесячно штраф в размере 1-й части арендной платы, начиная с даты расторжения соглашения или отмены заранее данного акцепта до даты надлежащего исполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом. Оплата штрафа производится не позднее 30-го числа текущего месяца.

2.3.44. Арендатор несет риски отключения Объекта от коммуникаций, вызванные нарушением сроков внесения платежей, предусмотренных настоящими Договорами, а также возмещает Арендодателю убытки, связанные с отключением Объекта от коммуникаций и повторным подключением Объекта к коммуникациям, включая убытки, связанные с поломкой/неисправностью оборудования как Арендатора, так и третьих лиц, которые подключены к данным коммуникациям. Услуги за повторное подключение Объекта к коммуникациям являются платными и составляют 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай подключения. Подключение осуществляется Арендодателем в

течение одного календарного дня после получения от Арендатора оплаты стоимости услуг за повторное подключение.

2.3.45. В случае если Объект, передаваемый во владение и (или) пользование Арендатору, является объектом культурного наследия, на который распространяется правовой режим Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и иных нормативных актов РФ, регулирующих порядок владения и (или) пользования памятниками истории и культуры, независимо от их статуса, на Арендатора распространяются все обязанности, связанные с режимом владения и пользования объектами культурного наследия, установленные вышеуказанным Законом и нормативными актами РФ, включая обязанности по сохранению Объекта.

2.3.46. Следить за сохранностью установленного на Объекте QR-кода и в случае его отсутствия и/или повреждения незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя. За не уведомление Арендодателя об отсутствии и/или повреждении QR-кода Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый выявленный случай отсутствия и/или повреждения QR-кода. В этом случае Арендатор возмещает Арендодателю все затраты, связанные с повторным изготовлением и размещением QR-кода.

2.3.47. Незамедлительно в письменной форме сообщать Арендодателю об изменении своих реквизитов и контактных данных, указанных в договоре (включая адрес электронной почты, номер телефона).

Арендодатель не несет ответственности за неполучение Арендатором корреспонденции, направленной на недостоверный адрес Арендатора (включая адрес электронной почты, номер телефона), указанный в реквизитах настоящего договора.

Любая корреспонденция, направленная Арендодателем на адрес Арендатора, указанный в реквизитах настоящего договора (включая адрес электронной почты, номер телефона) считается доставленной Арендатору надлежащим образом.

2.3.48. В случае осуществления охраны территории, на которой расположены объекты аренды, охранным предприятием, Арендатор, сотрудники Арендатора, посетители Арендатора обязаны выполнять законные требования сотрудников охраны, установленные нормативными актами Арендодателя и действующим законодательством РФ.

2.3.49. Самостоятельно обеспечивать охрану и общественный порядок в границах арендованных объектов.

2.3.50. Надлежащим образом исполнять обязательства, возложенные на Арендатора в соответствии с Приложением №__ к настоящему Договору аренды.

2.3.51. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Арендатор обязуется не привлекать и не допускать привлечения к исполнению обязательств по настоящему Договору организаций, имеющие признаки недобросовестности.

3.2. Арендатор обязуется незамедлительно уведомить Арендодателя о появлении в ходе исполнения Договора у привлеченных организаций признаков недобросовестности, указанных в п. 3.1 Договора, а также обеспечить прекращение участия таких организаций в исполнении Договора.

3.3. В случае нарушения Арендатором обязательств, установленных пунктами 3.1. и 3.2. настоящего Договора, Арендодатель вправе:

- отказаться от исполнения Договора согласно п.6.2. настоящего Договора;

- потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере денежных средств, перечисленных организациями, отвечающей признакам недобросовестности, а также компенсировать убытки, причиненные Арендодателю в результате нарушения обязательств, установленных пунктами 3.1 и 3.2. настоящего договора.

3.4. Стороны настоящего договора гарантируют, что на дату заключения настоящего Договора ни они сами, ни их представители, работники,

Арендатор: /Кулешов Ю. В./

Арендодатель: /Иванов В. А./

И.Ю.Степанов

ОГРН 1137847430844

Санкт-Петербург

М.П.

иные лица, находящиеся под контролем или определенным влиянием, не предлагали, не требовали и не принимали неправомерных денежных или иных преимуществ какого-либо рода и не собирались совершить подобные действия в будущем, каким-либо образом связанных с заключением и исполнением Договора.

3.5. Стороны обязуются в течение всего срока действия Договора соблюдать указанные ниже положения, а также обязуются принять разумные меры для обеспечения их соблюдения своими представителями, работниками и иными третьими лицами, находящимися под контролем или определенным влиянием.

3.6. Сторона обязана незамедлительно в письменном виде проинформировать другую Сторону о факте или обоснованном подозрении на совершение вышеуказанных фактов.

3.7. В случае виновного неприятия Стороной мер по устранению существенных или неоднократных нарушений, или непредставлении убедительных доказательств и возражений пострадавшая Сторона вправе по своему усмотрению приостановить или прекратить действие Договора, а также взыскать ущерб с виновной Стороны.

3.8. Ввиду положений ст.54.1 НК РФ Арендатор обязан выполнить взятые на себя обязательства лично. В случае неправомерного применения вычетов по НДС или неправомерного включения затрат в результате выполнения Арендатором обязательства не лично, Арендатор обязан возместить имущественные потери Арендодателя, а именно:

3.8.1. В случае отказа налогового органа в возмещении (вычете) заявленных Арендодателем сумм НДС по причине неуплаты НДС в бюджет Арендатором, не сдачи им бухгалтерской отчетности, некорректного оформления счета-фактуры, а также в случае предъявления налоговым органом налоговых претензий, основанных на установленных фактах нарушения Арендодателем условий ст.54.1 НК РФ, Арендатор в течение 5(Пяти) календарных дней с даты выставления Арендодателем счета, к которому прикладывается выписка решения налогового органа об отказе в возмещении НДС, обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 120% от суммы НДС, в отношении которой был получен отказ налогового органа в возмещении.

3.8.2. В случае отказа налогового органа во включении Арендодателя в состав расходов для целей налогового учета затрат, произведенных Арендодателем по настоящему договору, на основании фактов, свидетельствующих о недобросовестности Арендатора, Арендатор в течение 5(Пяти) календарных дней с даты выставления Арендодателем счета, к которому прикладывается выписка решения налогового органа о выявлении неуплаты (полностью или частично) суммы налога на прибыль, обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 120% от суммы доначисленного налога на прибыль, в отношении которой было получено решение налогового органа.

3.8.3. Арендатор обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие отсутствие признаков недобросовестности привлекаемого третьего лица:

- копию Устава контрагента;
- выписку ЕГРЮЛ (её копию);
- копии документов, подтверждающих полномочия представителя третьего лица;
- копию лицензий, если их наличие требуется для выполнения работы, оказания услуг, поставки оборудования;
- копию документа, подтверждающего членство в СРО, если наличие такого членства требуется для выполнения работы, оказания услуг.

3.8.4. Арендатор обязуется незамедлительно уведомить Арендодателя о появлении в ходе исполнения Договора у привлеченных организаций признаков недобросовестности, а также обеспечить прекращение участия таких организаций в исполнении Договора.

3.9 В случае нарушения Арендатором обязательств, указанных в п.3.8 настоящего Договора, Арендодатель в дополнение к основаниям, предусмотренным настоящим Договором, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления уведомления с указанием даты расторжения. При этом Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере суммы денежных средств, перечисленной организацией, отвечающей признакам недобросовестности, а также компенсировать убытки, причиненные Арендодателю в результате

нарушения обязательств, установленных в п.3.8. Договора. Штраф оплачивается в течение 5(Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

3.10. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае, если Арендатор не исполняет или ненадлежащим образом исполняет обязанности, предусмотренные настоящим Договором, Арендодатель имеет право обратиться с иском в суд с требованием о взыскании на удерживаемое имущество Арендатора в соответствии с правилом, установленным статьей 349 Гражданского кодекса РФ во внесудебном порядке.

3.10.1. В случае начала обращения взыскания на удерживаемое имущество Арендатора, Арендодатель направляет одним из любых доступных способов, указанных в п.6.9. настоящего Договора уведомление Арендатору. Арендодатель имеет право приступить к реализации удерживаемого имущества не ранее чем через 10 (десять) дней с момента получения Арендатором уведомления либо 15 (пятнадцать) дней с момента направления уведомления Арендатору.

3.10.2. В случае, если Арендатором является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, реализация имущества осуществляется одним из способов: оставлением имущества за собой, посредством поступления предмета удержания в собственность Арендодателя, по цене, которые определены на основании отчета оценщика, назначаемого Арендодателем, но не ниже рыночной стоимости, либо продажи имущества Арендодателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы неисполненного обязательства.

3.11. Арендатор с согласия Арендодателя вправе произвести зачет задолженности или переплаты по настоящему Договору аренды в счет переплаты или задолженности по любому иному договору, заключенному Арендатором в отношении Объекта аренды. С подписанием настоящего Договора Арендатор дает согласие на перевод долга на другое лицо в порядке статей 391-392 ГК РФ.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендатор перечисляет 1-ю часть арендной платы за первый месяц аренды в течении 5 календарных дней с даты заключения настоящего Договора. За остальные месяцы аренды 1-ая часть арендной платы уплачивается Арендатором не позднее 5-го числа текущего месяца, при этом в случае нарушения Арендатором сроков оплаты 1-й части арендной платы, Арендодатель вправе применить штрафные санкции, предусмотренные п.5.1. настоящего договора со дня, следующего за установленным днем оплаты в каждом текущем месяце, где нарушены сроки оплаты.

4.2. 2-я часть арендной платы оплачивается в следующем порядке:

- при заключении Договора Арендатор вносит Обеспечительный платеж в размере, указанном в настоящем Договоре. Обеспечительные платежи сохраняются до окончания срока действия Договора и может быть зачтен с согласия Арендодателя в качестве оплаты первой части арендной платы за последний месяц аренды при условии отсутствия у Арендодателя претензий к Арендатору, связанных с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, либо возвращен Арендатору в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

- за первый месяц аренды Арендатор вносит авансовый платеж по 2-ой части арендной платы в размере, указанном в настоящем Договоре, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

В первых числах месяца, следующего за отчетным Арендодатель производит перерасчет фактического потребления и выставляет Арендатору счета на оставшиеся суммы.

Если суммы авансовых платежей будут больше сумм фактического потребления, переплаченные суммы зачисляются в счет оплаты 2-й части арендной платы за следующий месяц.

В остальные месяцы аренды 2-я часть арендной платы оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов.

Арендодатель:  Иванов В. А. /

Арендатор:  Кулешов Ю. В. /

Арендодатель вправе потребовать предварительной оплаты 2-й части арендной платы в порядке, предусмотренном п.2.2.11 настоящего Договора. 2-ая часть арендной платы подлежат оплате не позднее 3 (Трех) календарных дней с даты выставления (направления) Арендодателем соответствующих счетов, но в любом случае не позднее 10-го числа текущего месяца. Неполучение Арендатором указанных счета не освобождает Арендатора от ответственности за нарушение срока оплаты 2-ой части арендной платы. При отсутствии счетов Арендатор обязан своевременно оплатить 2-ую часть арендной платы в размере, не менее, чем размер 2-ой части арендной платы за предшествующий месяц. При нарушении Арендатором установленных сроков оплаты 2-й части арендной платы, Арендодатель вправе применить штрафные санкции, предусмотренные п.5.1. настоящего договора с 1-го числа каждого текущего месяца, в котором произошло нарушение.

4.3. Арендатор обязуется внести Обеспечительный платеж не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.3.1. Проценты на денежные средства Обеспечительного платежа не начисляются.

4.3.2. Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение следующих обязательств Арендатора:

- своевременное и в полном объеме внесение Арендатором арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором;
- возмещение любых убытков, причиненных в результате несоблюдения Арендатором условий Договора, указанных в пунктах, раздела 2.3, в частности, но не ограничиваясь обязанностью выполнять требования противопожарной безопасности, предписания, постановления и иные законные требования государственных инспекторов по пожарному надзору, обеспечить Объект средствами пожаротушения;
- возмещение любых убытков, понесенных Арендодателем по вине Арендатора;
- выполнение Арендатором обязательств, по уплате штрафов, предусмотренных в разделе 5 настоящего Договора;
- выполнение обязательства Арендатора, осуществить возврат Арендодателю по окончании аренды Объекта в том состоянии, в котором Объект был передан Арендатору изначально при заключении Договора.

4.3.3. При возникновении задолженности Арендатора по настоящему Договору, Арендодатель по своему усмотрению вправе погасить образовавшийся долг как полностью, так и частично за счет Обеспечительного платежа.

4.3.4. При использовании Арендодателем Обеспечительного платежа (как полностью, так и в части) для погашения вышеуказанной задолженности Арендатора, Арендатор обязан внести (пополнить) Обеспечительный платеж до установленного размера, указанного на первом листе настоящего Договора, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты направления Арендодателем соответствующего уведомления.

4.3.5. При досрочном прекращении Договора по инициативе Арендатора либо по инициативе Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий настоящего Договора, Обеспечительный платеж, включая удвоенный, является штрафной санкцией и Арендатору не возвращаются.

4.4. С подписанием настоящего Договора Стороны пришли к соглашению о том, что Арендодатель вправе в любое время установить следующий порядок зачисления платежей, предусмотренных настоящим Договором:

- в первую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате убытков Арендодателя, связанных с неисполнением/ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;
- во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате Обеспечительного платежа;
- в третью очередь погашается задолженность Арендатора по 2-й части арендной платы;
- в четвертую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате 1-й части арендной платы.

Арендодатель:  Иванова В. А. /

4.5. Арендодатель вправе устанавливать очередность зачисления арендных платежей вне зависимости от назначения платежей, указанных Арендатором.

4.6. Арендодатель вправе прекратить/приостановить начисление арендной платы в случае наступления одного из нижеперечисленных условий:

- ухудшение, по мнению Арендодателя, финансового состояния Арендатора;
- наличие просрочки внесения Арендатором любых платежей, предусмотренных настоящим Договором;
- установление Арендодателем факта неиспользования Арендатором Объекта;
- по иным основаниям.

4.7. Возобновление начисления арендных платежей осуществляется Арендодателем самостоятельно с даты приостановки.

4.8. Арендатор вносит арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или иной расчетный счет, указанный Арендодателем в сроки, установленные договором аренды. Иные способы и формы оплаты арендной платы по договору аренды, заключенному между Арендодателем и Арендатором, не допускаются. Арендатор обязуется не производить никаких выплат, включая арендную плату и/или иные платежи по договору аренды любым третьим лицам, минуя расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах договора аренды за исключением случаев, когда Арендодатель даст письменные указания о перечислении по иным реквизитам. Подписанием настоящего Договора Арендатор дает согласие на перечисление арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, в случае необходимости на расчетный счет третьих лиц, письменно указанных Арендодателем.

4.9. Арендная плата и иные платежи считаются полученными Арендодателем с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах договора аренды, заключенного между Арендодателем и Арендатором или на расчетный счет, указанный в письменном распоряжении Арендодателя.

4.10. Счета, акты-сверки и иные документы могут быть переданы Арендатору от Арендодателя следующими способами:

- лично на бумажные носители с подписью и печатью организации,
- посредством электронной почты с электронных адресов Арендодателя и на электронные адреса Арендатора, указанные на стр. 1 настоящего договора,
- через функционал "Личный кабинет Арендатора" в сети интернет доступный Арендатору в рамках настоящего договора.

Документы, переданные Арендатору любым из вышеперечисленных способов, признаются надлежащим образом врученными и полученными Арендатором и имеют одинаковую юридическую силу.

4.11. В случае изменения системы налогообложения Арендодателя, размер арендной платы автоматически увеличивается на сумму НДС. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении своей системы налогообложения. Арендатор обязуется оплачивать новый размер арендной платы, включающий сумму НДС с даты, указанной в уведомлении.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. В случае нарушения Арендатором сроков уплаты любых платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор возмещает Арендодателю заранее оцененные Сторонами убытки, которые рассчитываются как 0,2 % от суммы задолженности, за каждый календарный день просрочки. Кроме этого, Арендодатель вправе потребовать у Арендатора уплаты процентов на сумму задолженности по настоящему Договору в соответствии со статьей 395 ГК РФ.

При возникновении задолженности по оплате арендных платежей или иных платежей, предусмотренных Договором аренды, по требованию Арендодателя Арендатор в счет погашения задолженности (части задолженности) по Договору аренды передает Арендодателю свое имущество в качестве отступного.

Арендатор:  Куликов Ю. В. /

При нарушении сроков оплаты коммунальных платежей и/или внесение платежей не в полном размере, Арендатор компенсирует Арендодателю сумму штрафных санкции, выставленных ресурсоснабжающими организациями Арендодателю. Указанная компенсация подлежит выплате Арендодателю не позднее трех рабочих дней с даты направления соответствующего счета Арендатору.

5.2. В случае повреждения или уничтожения санитарно-технического, инженерного и иного имущества и/или оборудования по вине Арендатора последний возмещает убытки, причиненные Арендодателю, а также уплачивает штраф в размере стоимости утраченного/поврежденного имущества и/или оборудования.

5.3. При прекращении Договора по любым основаниям (как досрочно по инициативе одной из Сторон, так и в связи с окончанием срока действия) и наличии у Арендодателя претензий к Арендатору, связанных с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Обеспечительный платеж признается Сторонами штрафной санкцией и не подлежит возврату Арендатору. Обеспечительный платеж возвращается в течение 30 рабочих дней с даты получения Арендодателем письменного требования Арендатора о возврате Обеспечительного платежа.

5.4. При досрочном расторжении договора по инициативе Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные им убытки, включая расходы Арендодателя на оплату услуг агентства по поиску арендаторов, если данный договор аренды был заключен с арендатором, найденным агентством.

5.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за убытки, причиненные им неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае удержания Арендодателем имущества в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Арендодатель не несет ответственности перед третьими лицами за правомерность удержания имущества, находившегося на Объекте.

5.7. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора, он выплачивает Арендодателю штраф за каждое первое нарушение в размере 5.000 (Пять тысяч) рублей, за каждое второе нарушение в размере 10.000 (Десяти тысяч) рублей, за каждое третье и последующее нарушение в размере 100 000 (Ста тысяч) рублей, а также возмещает Арендодателю убытки, включая штрафы, выставленные уполномоченными государственными органами.

5.8. Если при расторжении Договора или досрочном расторжении Договора, Арендодатель вынужден будет своими силами и за свой счет освободить помещение от имущества Арендатора, Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные затраты по освобождению помещения от имущества Арендатора не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты направления Арендодателем соответствующего счета.

5.9. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от возмещения убытков Арендодателю и исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.10. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать (форс-мажор), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, запретительные акты государственных и иных органов власти, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, в том числе повреждения инженерных сетей и коммуникаций, вызванных их естественным износом.

5.11. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных п. 2.3.2, п.2.3.5. и п.2.3.6 настоящего Договора, он выплачивает Арендодателю штраф в размере 50.000 (Пятидесяти тысяч) рублей, а также возмещает Арендодателю убытки, включая штрафы, выставленные уполномоченными государственными органами.

5.12. Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Арендодателя или третьих лиц, и за вред, причиненный жизни и здоровью сотрудникам Арендодателя и/или третьим лицам из-за несоблюдения Арендатором правил пожарной

безопасности и/или невыполнения предписаний пожарных и иных государственных органов по пожарному надзору, а также уплачивает штраф в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей за каждый выявленный случай нарушения требований пожарной безопасности.

5.13. В случае установления Арендодателем факта передачи Арендатором, либо по его просьбе третьими лицами, сотрудникам Арендодателя или лицам, выполняющим какие-либо работы или оказывающим услуги Арендодателю, денежных средств, ценных бумаг, либо оказание им каких-либо услуг имущественного характера, либо предоставление имущественных прав за совершение действий (бездействия) ими в интересах дающего лица в связи с заключением, перезаключением, либо исполнением сторонами настоящего договора, Арендодатель имеет право потребовать выплату штрафа в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей, а Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней произвести выплату данного штрафа на основании письменной претензии Арендодателя.

5.14. При нарушении Арендатором условий, предусмотренных п. 2.3.40 настоящего договора, Арендодатель имеет право потребовать выплату штрафа в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей и внесения изменений в ЕГРЮЛ, касающихся изменения местонахождения Арендатора и/или иного лица, зарегистрированного на Объекте без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.15. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных п. 2.3.23 настоящего Договора, Арендатор обязуется заплатить Арендодателю штраф в размере 50.000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай нарушения.

5.16. В случае захлаления и/или использования под складирование своего имущества мест общего пользования, путей эвакуации, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10.000 (Десяти тысяч) рублей за каждый выявленный случай нарушения и компенсирует все расходы Арендодателя по вывозу и утилизации мусора.

При создании на территории несанкционированных свалок Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50.000 (Пятидесяти тысяч) рублей за каждый выявленный случай и компенсирует все расходы Арендодателя по ликвидации данных свалок.

5.17. В случае выявления Арендодателем факта самовольного занятия Арендатором площадей, не указанных в настоящем Договоре (самозахват), включая, но не ограничиваясь: размещение на самозахваченных площадях имущества, не принадлежащего Арендатору, передача в пользование самозахваченных помещений третьим лицам и прочее, Арендатор обязуется:

5.17.1. Незамедлительно освободить самозахваченные площади в срок, указанный в уведомлении, направленном Арендодателем.

5.17.2. Оплатить Арендодателю арендную плату, указанную на первом листе настоящего Договора, в утроенном размере за период с даты заключения настоящего Договора до даты обнаружения Арендодателем факта самозахвата (указанная дата устанавливается в уведомлении Арендодателя, направляемом Арендатору на основании п.5.17.1 настоящего Договора), но не менее, чем за три месяца аренды.

В случае неуплаты утроенной арендной платы в срок, указанный в уведомлении Арендодателя, утроенная арендная плата начисляется Арендатору по дату фактического освобождения самозахваченных площадей.

5.17.3. Возместить Арендодателю иные убытки, вызванные самозахватом площадей Арендодателя.

Арендодатель оставляет за собой право освободить самозахваченные площади самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы, понесенные Арендодателем в связи с освобождением площадей на основании выставленного счета. Оплата должна быть произведена не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты выставления счета.

Факт обнаружения самозахвата и освобождения площадей фиксируется Арендодателем.

Арендодатель:  **Иванов В. А. /**

Арендатор:  **Кулешов Ю. В. /**

Выявленные Арендодателем факты самозахвата являются безусловным основанием для одностороннего отказа со стороны Арендодателя от исполнения условий настоящего Договора и его досрочного расторжения в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.18. Если при расторжении Договора или досрочном расторжении Договора, Арендодатель вынужден будет своими силами и за свой счет освободить помещение от имущества Арендатора, Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные затраты по освобождению помещения от имущества Арендатора не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты направления Арендодателем соответствующего счета.

5.19. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от возмещения убытков Арендодателю и исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору

5.20. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в течение 5-ти дней с момента начала действия форс-мажорных обстоятельств.

5.21. Нести персональную ответственность на объекте аренды, в соответствии с действующим законодательством РФ, за соблюдение требований пожарной безопасности, а также за профессиональную подготовку, инструктаж на рабочем месте и обучение безопасным методам и приемам выполнения работ.

5.22. Арендатору запрещено предпринимать какие-либо действия, влияющие на работу систем инженерных коммуникаций на арендуемом Объекте и/или общих помещений Объекта. Устанавливать какое-либо оборудование, отрицательно влияющее на работу систем инженерных коммуникаций, а также оборудование или аппаратуру, являющуюся дополнением к ним. Подвешивать что-либо к трубопроводам внутреннего противопожарного водопровода и спринклерного пожаротушения, а также иным системам инженерных коммуникаций.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Изменения и дополнения условий настоящего Договора, включая реквизиты и контактные данные (в том числе адреса электронной почты, номера телефонов) оформляются сторонами в письменном виде и являются его неотъемлемыми частями.

6.2. Все условия, указанные в п.2.3. настоящего Договора, признаются Сторонами существенными для Арендатора. Нарушение Арендатором существенных условий настоящего Договора дает право Арендодателю в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора согласно ст. 450.1 ГК РФ. Об отказе от исполнения настоящего Договора Арендодатель уведомляет Арендатора не менее чем за 30 календарных дней. Дата прекращения настоящего Договора определяется как: дата отправки Арендатору соответствующего уведомления + 30 календарных дней. При этом, Арендодатель вправе с даты направления соответствующего уведомления, при наличии неисполненных Арендатором обязательств по Договору в соответствии со ст. 359 ГК РФ удерживать имущество Арендатора, находящееся на Объекте, до тех пор, пока соответствующее обязательство Арендатора не будет исполнено в полном объеме.

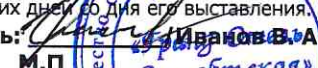
6.3. При наступлении обстоятельств, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Арендодатель:

- направляет Арендатору уведомление "Об отказе от исполнения настоящего Договора" по форме установленной Арендодателем, с указанием возможности удержания имущества Арендатора;

- указанное уведомление направляется Арендатору ценным письмом с описью вложения посредством Почты России;

- удержание имущества осуществляется любыми законными способами, выбранными Арендодателем, включая: опечатывание помещения, ограничение/прекращение допуска Арендатора на Объект, смену замков, выставление охраны и иные мероприятия.

- все затраты, понесенные Арендодателем при осуществлении мер по удержанию имущества Арендатора, компенсируются Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета. Арендатор обязан оплатить указанный счет в течение 3 рабочих дней со дня его выставления.

Арендодатель:  Иван В.А.

М.П.



6.4. При осуществлении удержания имущества и(или) прекращения доступа на Объект Арендатор не имеет финансовых претензий к Арендодателю, в том числе за убытки, которые понес Арендатор при удержании его имущества Арендодателем.

6.5. Стороны стремятся к тому, чтобы все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, были разрешены путем переговоров.

Стороны устанавливают, что Арендодатель вправе направлять Арендатору претензии любым из нижеуказанных способов:

6.5.1. Заказным письмом на адрес Арендатора, указанный на первом листе настоящего договора.

6.5.2. На адрес электронной почты, указанный на первом листе настоящего Договора либо на любой иной электронный адрес Арендатора, указанный в ином другом документе, имеющем отношение к настоящему Договору.

6.5.3. С использованием социальных сетей и мессенджеров (Telegram, WhatsApp и иные).

Фактом получения Арендатором претензий в порядке, предусмотренном п.6.5.2. и 6.5.3. настоящего Договора, Стороны признают:

- сделанные и заверенные Арендодателем распечатки материалов (сообщений) в виде скриншотов и/или видео отправки сообщений, с указанием адреса интернет-страницы, с которой сделана распечатка, а также времени ее получения.

Срок рассмотрения претензии 8 (Восемь) рабочих дней с даты отправки претензии любым из вышеперечисленных способов.

Направление претензий в порядке, предусмотренном пунктами 6.5.1. 6.5.2., 6.5.3. настоящего Договора, признается Сторонами надлежащим соблюдением досудебного порядка урегулирования споров.

6.6. Все споры, разногласия, претензии и требования, возникающие из настоящего Договора прямо или косвенно связанные с ним, в том числе касающиеся его заключения, существования, изменения, исполнения, нарушения, расторжения, прекращения и действительности, подлежат разрешению по выбору Истца в следующем порядке:

- споры с участием юридических лиц и индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области либо в порядке арбитража (третейского разбирательства), администрируемого Северо-Западным отделением Арбитражного центра при Российском союзе промышленников и предпринимателей (РСПП) (далее – Арбитражный центр) в соответствии с его правилами;

- споры с участием физических лиц при исковом производстве подлежат рассмотрению в Калининском районном суде Санкт-Петербурга, а в случае приказного производства - споры рассматриваются мировым судьей судебного участка № 201 Санкт-Петербурга.

Стороны соглашаются с тем, что:

- все документы и иные материалы в т.ч. иски, заявления, отзывы на иски, заявления, объяснения по вопросам, рассматриваемые в ходе арбитража (третейского разбирательства), уведомления о времени и месте заседания третейского суда, акты, принимаемые третейским судом, органами и уполномоченными лицами Арбитражного центра, в рамках арбитража направляются по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон на первом листе настоящего Договора.

- вынесенные третейским судом решения и иные судебные акты являются окончательными, обязательными для исполнения сторонами и не подлежат оспариванию.

6.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.8. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного права перед третьими лицами на заключение Договора на новый срок.

6.9. Вся корреспонденция (письма, извещения, уведомления и прочая переписка) направляется Сторонами на почтовый и/или электронный адрес (с почтового и/или электронного адреса), официально указанных в настоящем Договоре (Реквизиты Сторон). Корреспонденция, направляемая на иной и/или с иного, не

Арендатор:  Кулепов Ю. В./

М.П.



указанного в реквизитах Сторон адреса, к рассмотрению не принимается.

Арендодатель вправе использовать для отправки корреспонденции иные способы, предусмотренные п.6.5. настоящего Договора.

6.10. С даты подписания Сторонами настоящего договора:

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

- а также в порядке ст. 452 ГК РФ считаются расторгнутыми по соглашению Сторон с даты подписания нового договора все ранее заключенные договора, касающиеся предмета и условий договора.

Арендодатель:



Арендатор: /Кулешов Ю. В./



АРЕНДОДАТЕЛЬ

Наименование: ООО "ГРАНД ОТЕЛЬ "ОКТЯБРЬСКАЯ"
 Адрес местонахождения: 191036, Санкт-Петербург г, пр-кт Лиговский, дом 10/118, литер А, ПОМЕЩ. 204-Н (КАБИНЕТ № 22)
 Р/с: 40702810700000007292 в АО "КАБ "ВИКИНГ"
 К/с: 30101810200000000869 БИК: 044030869
 ИНН: 7842507700 КПП: 784201001 ОГРН: 1137847433844
 В лице Генерального директора Иванова Владимира Александровича,
 действующего на основании Устава

АРЕНДАТОР

Наименование: ООО «ЦШТ»
 Адрес местонахождения: 191040, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Владимирский Округ, пр-кт Лиговский, дом 43-45, литера А, офис 533, помещение 20-Н
 Р/с: 40702810955000074882 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
 К/с: 30101810500000000653 БИК: 044030653
 ИНН: 7839071453 КПП: 784001001 ОГРН: 1167847361230
 Контактная информация: +7 (921) 583-57-00,anna-kurina2014@yandex.ru
 В лице Генерального Директора Кулешова Юрия Владимировича действующего на основании Устава

СТОРОНЫ СОСТАВИЛИ НАСТОЯЩИЙ АКТ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ

1. На основании Договора аренды от 1 января 2025 г. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующий объект недвижимости: Нежилое помещение, расположенное по адресу: 191040, г.Санкт-Петербург, проспект Лиговский, д. 43-45, литера А, этаж 5, помещ. 20-Н, офис 533, площадью 19,5 кв. м., кадастровый номер: 78:31:0001045:2815, далее по тексту «Объект»
 Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, запись в едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12 сентября 2016 г. № 78-78-01/0209/2009-650
2. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию Объекта недвижимости, к находящемуся в нем инженерному оборудованию и коммуникациям.
3. Настоящий акт составлен в 2-х (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от 1 января 2025 г.



Арендодатель: Иванов В. А.



Арендатор: Кулешов Ю. В.