

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 265/2022

гор.Санкт-Петербург

«01» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Большевик», ИНН 7814554515, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 13.11.2012 г. за ОГРН 1127847619393, место нахождения: 197198, Санкт-Петербург, ул. Красного курсанта, дом 25, литер В, пом. 2Н, офис 101А, часть 2, в лице Директора Рейнбаха Антона Борисовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива», ИНН 7805569508, КПП 781401001, за ОГРН 1117847483346, место нахождения: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Школьная, д. 73, корп.2, лит. А, пом.20Н, оф. 10/11, в лице Генерального директора Смирнова Николая Вальеревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, (далее – *Стороны*), заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ сдает, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование на условиях Договора объект нежилого фонда – часть нежилого здания, кадастровый номер 47:07:1301048:80, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, Всеволожский проспект, д. 17, этажность: надземная – 5, подземная -1. Общая площадь нежилого здания – 5644,8 кв. м. В аренду передается комната **№ 428**, общей площадью **17,6** (Семнадцать целых и шесть десятых) кв. м., расположенная на 4 этаже (далее все вместе – Объект, Помещение). Границы арендуемого помещения обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Объект аренды принадлежит АРЕНДОДАТЕЛЮ на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН, Собственность №47:07:1301048:80-47/012/2018-3 от 16.08.2018г.

1.3. До даты заключения Договора АРЕНДАТОР произвел осмотр помещения и проверил исправность и пригодность инфраструктуры, технически обеспечивающей помещение. По результатам осмотра АРЕНДАТОР подтверждает, что не имеет претензий к АРЕНДОДАТЕЛЮ по техническому состоянию помещения и работоспособности его инфраструктуры, недостатков, препятствующих использованию Объекта в целях аренды, не имеется.

1.4. Арендуемое помещение будет использоваться АРЕНДАТОРОМ под административно-бытовые цели.

1.5. Арендуемое помещение может использоваться под образовательные цели.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. При условии перечисления АРЕНДАТОРОМ обеспечительного платежа передать АРЕНДАТОРУ помещение, указанное в п.1.1, по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Объект аренды передается без относящейся к нему документации, настоящим АРЕНДАТОР подтверждает, что отсутствие документации не исключает использование Объекта в целях аренды. В случае несвоевременного внесения АРЕНДАТОРОМ обеспечительного платежа, АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право перенести на соответствующий период передачу Объекта АРЕНДАТОРУ.

2.1.2. Обеспечить подключение и подачу в арендуемое помещение энергоресурсов, теплоснабжения, водоснабжения в объеме, необходимом для нормальной деятельности АРЕНДАТОРА. Обеспечить содержание систем энерго-, тепло-, водоснабжения в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации на протяжении срока действия Договора, за исключением аварийных ситуаций, произошедших по вине третьей стороны, ответственной за обеспечение данных услуг. Предупреждать АРЕНДАТОРА за 1 (Одни) сутки о предстоящем отключении энергоресурсов для проведения плановых работ по ремонту оборудования и подключения новых потребителей.

2.1.3. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры по устранению их последствий.

2.1.4. Обеспечивать доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам, контрагентам АРЕНДАТОРА, а также иным лицам по его письменному указанию с учетом требований пропускного и внутриобъектового режима АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.1.5. Не чинить препятствий АРЕНДАТОРУ в правоммерном использовании арендуемого помещения.

2.1.6. Обеспечить уборку и обслуживание мест общего пользования в объекте недвижимости, в котором расположено арендуемое помещение.

2.1.7. Предоставить Арендатору акт об оказании услуг и счет-фактуру, не позднее 5 дней месяца, следующего за месяцем предоставления аренды помещения.

2.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе:

2.2.1. Вскрывать помещения без согласия АРЕНДАТОРА для производства неотложных ремонтных и восстановительных работ в случае аварии, стихийного бедствия или иного обстоятельства, требующего производства таких работ или устранения угрозы аварии и повреждения имущества АРЕНДОДАТЕЛЯ и АРЕНДАТОРА. О необходимости вскрытия помещения в таких случаях АРЕНДОДАТЕЛЬ должен сообщить АРЕНДАТОРУ незамедлительно. В случае отсутствия представителя АРЕНДАТОРА при вскрытии помещений АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется Акт вскрытия помещения.

2.2.2. В одностороннем порядке изменять правила пропускного и внутриобъектового режима, включая режим работы помещения, в котором расположен Объект аренды.

2.3. АРЕНДАТОР обязан:

2.3.1. Принять Объект по Акту приема-передачи и использовать его в соответствии с целями, указанными в п.1.4 Договора.

2.3.2. Производить арендные и иные платежи в порядке и сроки, указанные в разделе 3 Договора.

2.3.3. Не допускать порчи объекта аренды в результате своей деятельности и (или) деятельности своих клиентов/контрагентов. Использовать и содержать арендуемые помещения и инфраструктуру в исправном состоянии и самостоятельно согласовывать свою деятельность с органами государственного контроля, надзора и лицензирования, а также нести полную ответственность за охрану труда, технику безопасности, противопожарную и экологическую безопасность и промышленную санитарию, соблюдать требования иных отраслевых норм и правил.

2.3.4. В срок не более 15 (Пятнадцати) дней с момента предъявления требования возместить документально подтвержденные убытки, нанесенные АРЕНДОДАТЕЛЮ и другим АРЕНДАТОРАМ, если арендуемые помещения и/или расположенные в них (проходящие через него) инженерные коммуникации в результате деятельности или бездеятельности АРЕНДАТОРА (его клиентов, сотрудников) или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, а также в тот же срок восстановить в первоначальное состояние арендуемое помещение и/или расположенные в нем (проходящие через него) инженерные коммуникации своими силами и за свой счет.

2.3.5. Не проводить внутреннюю перепланировку и реконструкцию арендуемого помещения, переоборудования сантехники, системы электропроводки либо какие-либо иные изменения в арендуемых помещениях и инфраструктуре без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. АРЕНДАТОР имеет право вносить неотделимые улучшения без вреда для объекта аренды только с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Улучшения арендованного по данному договору нежилого помещения, осуществленные АРЕНДАТОРОМ за свой счет, которые могут быть отделимы без вреда для помещения, являются собственностью АРЕНДАТОРА. По соглашению Сторон Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе оплатить документально подтвержденные расходы АРЕНДАТОРА по улучшению помещения в период аренды, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность. Если АРЕНДАТОР произвел улучшения, неотделимые без вреда для арендуемого помещения, то после прекращения действия Договора все произведенные неотделимые улучшения арендуемого помещения переходят в собственность АРЕНДОДАТЕЛЯ без компенсации их стоимости АРЕНДАТОРУ. В случае обнаружения несанкционированных АРЕНДОДАТЕЛЕМ перепланировок, реконструкций, переоборудования и иных несанкционированных изменений, АРЕНДАТОР обязан за свой счет в срок не более 15 (Пятнадцати) календарных дней привести арендуемое помещение в первоначальный вид либо компенсировать в тот же срок Арендодателю соответствующие документально подтвержденные расходы.

2.3.6. В случае проведения работ по переоборудованию и перепланировке помещения АРЕНДАТОР обязан за свой счет установить дополнительные необходимые по нормам пожарной безопасности датчики пожаротушения.

2.3.7. Производить текущий ремонт арендуемого помещения за свой счет по согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ. В случае проведения в арендуемом помещении ремонтных и ремонтно-строительных работ силами АРЕНДАТОРА, либо привлеченными им подрядчиками, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе осуществлять технический контроль таких работ с точки зрения

безопасности применяемых материалов, способа ведения работ и т.п. Необходимость проведения текущего ремонта и его объем определяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ в соответствии со строительными нормами СНиП(ами). В случае невыполнения АРЕНДАТОРОМ документально обоснованного требования АРЕНДОДАТЕЛЯ о проведении текущего ремонта, АРЕНДАТОР обязан в срок не более 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования перечислить стоимость текущего ремонта АРЕНДОДАТЕЛЮ.

2.3.8. Без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ не сдавать арендуемое помещение в субаренду (перенаем), не обременять свои права по Договору или какие-либо вытекающие из него интересы, равно как и Договор в целом, третьим лицам, каким-либо другим образом.

2.3.9. Не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.3.10. Ввозить (хранить) взрывоопасные и экологически вредные грузы запрещено.

2.3.11. Самостоятельно нести ответственность за нарушение Закона РФ "Об охране окружающей природной среды" по роду своей деятельности.

2.3.12. Не загромождать проходы, выходы из Объекта различными материалами, оборудованием. Не препятствовать пожарной охране при тушении пожаров, организовать эвакуацию сотрудников АРЕНДАТОРА и иных лиц из арендуемого помещения. АРЕНДАТОР несет полную материальную и юридическую ответственность за соблюдение противопожарных норм и правил как сотрудниками АРЕНДАТОРА, так и любыми третьими лицами, присутствие которых на объекте обусловлено деятельностью АРЕНДАТОРА. АРЕНДАТОР обязан назначить из числа своих сотрудников ответственного за пожарную безопасность и электротехническое хозяйство. АРЕНДАТОР обязан проводить за свой счет обучение персонала требованиям противопожарной безопасности. Проведение на Объекте огневых работ, как собственными силами, так и с привлечением подрядных организаций без предварительного письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ запрещается.

2.3.13. Обеспечивать представителям АРЕНДОДАТЕЛЯ беспрепятственный доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора в течение рабочего времени, а в случаях возникновения аварийной ситуации - круглосуточно. АРЕНДАТОР обязан назначить своего представителя с указанием его телефона для доступа в помещение в любое время суток, в случае возникновения аварийной ситуации.

2.3.14. Незамедлительно извещать АРЕНДОДАТЕЛЯ о любых авариях или дефектах, известных ему и требующих ремонта. До прибытия на Объект представителя АРЕНДОДАТЕЛЯ самостоятельно вызвать к месту аварии государственные (муниципальные) или иные уполномоченные АРЕНДОДАТЕЛЕМ аварийные службы.

2.3.15. Передать АРЕНДОДАТЕЛЮ при прекращении Договора арендуемое помещение и все произведенные в нем перестройки, переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для конструкций с учетом их нормального износа. АРЕНДАТОР обязан произвести в помещении влажную уборку.

2.3.16. Осуществлять допуск в помещение в течение трех последних месяцев аренды лиц, имеющих разрешение от АРЕНДОДАТЕЛЯ, для его осмотра в рабочее время с целью последующей сдачи в аренду (продажи).

2.3.17. Избегать перегрузки перекрытий и иных конструкций здания, а также установки в арендуемом помещении, здании какого-либо оборудования, которое вызывает нарушение каких-либо нормируемых показателей.

2.3.18. Производить погрузочно-разгрузочные работы только в определенных местах, согласованных с АРЕНДОДАТЕЛЕМ, с учетом хозяйственной деятельности АРЕНДАТОРА для этих целей.

2.3.19. Согласовать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ объем и характер образующихся бытовых и производственных отходов. АРЕНДАТОР обязан складировать отходы только в местах, определенных АРЕНДОДАТЕЛЕМ. Уборка и вывоз крупногабаритных отходов (упаковочной тары, мебели и т.п. отходов), а также специальная утилизация аккумуляторов, люминесцентных ламп и т.п. отходов осуществляется АРЕНДАТОРОМ за свой счет самостоятельно.

2.3.20. Не размещать на наружных стенах здания, дверях, а также окнах и других конструктивных элементах здания объявлений, сообщений или названий рекламного характера без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. В случае обнаружения неразрешенных АРЕНДОДАТЕЛЕМ рекламных конструкций, материалов и объявлений, АРЕНДАТОР обязан за свой счет в срок не более 15 календарных дней привести арендуемое помещение в первоначальный вид либо компенсировать в тот же срок Арендодателю соответствующие документально подтвержденные расходы.

2.3.21. Нести ответственность за безопасность при эксплуатации электроприборов в

арендуемом помещении в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (утверждены Приказом Минэнерго РФ от 13.01.2003 года № 6), Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок (утверждены Приказом Минтруда России от 24.07.2013 года № 328н). Не устанавливать и не использовать в арендуемом помещении устройства для приготовления и подогрева пищи, а также кухонную технику. Использование оборудования не заводского изготовления запрещается.

2.3.22. В случае возникновения необходимости изменения схемы электроустановок, монтажа и подключения электрооборудования, согласовать такие действия с АРЕНДОДАТЕЛЕМ и получить разрешение Госэнергонадзора.

2.3.23. В течение 3 (трех) дней с момента подписания Акта приёмки помещения представить АРЕНДОДАТЕЛЮ копии приказов о назначении лиц (с указанием адреса и телефона), ответственных за противопожарную безопасность, электрохозяйство, охрану труда, а также документов об их аттестации в установленном порядке.

2.3.24. Обеспечивать самостоятельно охрану товарно-материальных ценностей в арендуемом помещении от даты, соответствующей подписанию акта приема-передачи объекта аренды от АРЕНДОДАТЕЛЯ к АРЕНДАТОРУ и до даты фактического возврата по акту приема-передачи объекта аренды от АРЕНДАТОРА к АРЕНДОДАТЕЛЮ.

2.3.25. Представить АРЕНДОДАТЕЛЮ надлежащим образом заверенные копии учредительных и иных документов, необходимых для заключения договора, а также документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор.

2.3.26. Письменно согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ изменение целей использования объекта аренды. Если указанное изменение повлекло за собой дополнительные расходы АРЕНДОДАТЕЛЯ или собственника (в том числе увеличение арендной платы за земельный участок и др.), АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе соразмерно увеличить ставку арендной платы, либо потребовать от АРЕНДАТОРА компенсации затрат.

2.3.27. Курить только в специально отведенных для этого местах. Информацию о месте расположения мест для курения можно уточнить у АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.3.28. Предоставить один экземпляр ключей от замков АРЕНДОДАТЕЛЮ, опечатанные и заверенные подписью руководителя фирмы АРЕНДАТОРА, для допуска в помещения в экстренных случаях, предусмотренных в п. 2.2.2.

2.3.29. Самостоятельно и за свой счет обеспечивать влажную уборку Объекта и мытье окон в целях соблюдения санитарных норм и правил. По соглашению Сторон указанные услуги могут быть оказаны силами АРЕНДОДАТЕЛЯ либо привлекаемых им третьих лиц, но за счет АРЕНДАТОРА.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

3.1. Арендная плата за арендуемое помещение устанавливается в размере 18 480 (Восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек в месяц, в т. ч. НДС 20 %. Арендная плата включает в себя эксплуатационное обслуживание помещения, плату за электроэнергию, отопление, водоснабжение и канализацию, уборку мест общего пользования.

Отдельно оплачивается Арендатором уборка арендуемых помещений, парковочные места, услуги связи, иные оказываемые АРЕНДАТОРУ услуги.

В случае перехода АРЕНДОДАТЕЛЯ на упрощенную систему налогообложения арендная плата остается неизменной.

3.2. Оплата производится в рублях. Срок внесения арендной платы – до «05» числа включительно каждого оплачиваемого месяца. Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.3. Первый арендный платеж включает оплату аренды помещения за первый месяц и должен быть осуществлен не позднее 3 (трех) банковских дней от даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

3.4. АРЕНДАТОР обязан производить оплату аренды вне зависимости от получения счета от АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.5. Для целей учета АРЕНДАТОР, производя оплату, обязан указывать, в соответствии с каким счетом или договором осуществляется оплата (ссылка на номер и дату счета или договора с указанием периода, за который осуществляется платеж).

3.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе в бесспорном одностороннем порядке изменить ставку арендной платы, письменно уведомив об этом АРЕНДАТОРА за 1 (Один) месяц, но не чаще одного раза в год (начиная с даты приемки помещения по Акту) и не более, чем на 10 %. В случае, если средняя величина арендной платы за аналогичные помещения в Санкт-Петербурге превысит увеличение, предусмотренное настоящим пунктом, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе в бесспорном

одностороннем порядке потребовать соответствующего увеличения арендной платы более чем на 10%. Новая величина ставки арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении о внесении соответствующих изменений в Договор.

3.7. Если имущество АРЕНДАТОРА находится на площадях, не предусмотренных Договором, АРЕНДОДАТЕЛЬ уведомляет АРЕНДАТОРА о выявленном нарушении. Если АРЕНДАТОР в течение 24 (Двадцати четырех) часов не устранит нарушение, АРЕНДОДАТЕЛЬ выставляет ему счет за использование занимаемой площади в двукратном размере арендной платы, установленном Договором, за все время несанкционированного использования, который должен быть оплачен в семидневный срок с момента выставления счета.

3.8. При наличии письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, оформленного отдельным документом, арендная плата может вноситься в денежной, натуральной или смешанной форме, в том числе в виде оплаты задолженностей АРЕНДОДАТЕЛЯ перед АРЕНДАТОРОМ или третьими лицами, а также товарами, услугами, ценными бумагами.

3.9. Обязательство АРЕНДАТОРА по внесению арендной платы в случае возникновения споров (в том числе судебных) между АРЕНДАТОРОМ и АРЕНДОДАТЕЛЕМ сохраняется, в том числе и на период рассмотрения соответствующих споров.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ имущественные потери, не связанные с нарушением АРЕНДАТОРОМ своих обязательств по Договору, а возникшие в результате действий (бездействия) любого его контрагента, субарендатора или иного лица, связанного с АРЕНДАТОРОМ договорными отношениями или иной зависимостью. Стороны установили, что размер имущественных потерь приравнивается к размеру документально подтвержденных расходов, которые арендодатель произвел или должен будет произвести для восстановления утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб).

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение АРЕНДАТОРОМ обязанности по своевременному и полному внесению арендной платы и других платежей по Договору, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе начислить штрафные пени в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от неуплаченной суммы за каждый полный или неполный календарный день просрочки.

4.3. Риск гибели, случайного повреждения, либо утраты имущества АРЕНДАТОРА в результате стихийных бедствий, а также пожара, противоправных действий третьих лиц, иных чрезвычайных обстоятельств возлагается на АРЕНДАТОРА.

4.4. В случае нарушения сотрудниками АРЕНДАТОРА п.2.3.27. Договора АРЕНДАТОР обязан уплатить АРЕНДОДАТЕЛЮ штраф в размере 1 000 (Одной тысячи) рублей.

4.5. Если в результате деятельности АРЕНДАТОРА и/или его клиентов наносится ущерб имуществу АРЕНДОДАТЕЛЯ или причиняются иные убытки, то восстановительный ремонт, сумма которого определяется калькуляцией, проводится за счет АРЕНДАТОРА, а также возмещаются иные убытки, причиненные АРЕНДОДАТЕЛЮ виновными действиями АРЕНДАТОРА.

4.6. Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения АРЕНДАТОРОМ обязанностей, предусмотренных Договором, фиксируется в соответствующем акте о проверке соблюдения АРЕНДАТОРОМ указанных обязанностей, Акт составляется и подписывается представителями Сторон. В случае отказа представителей АРЕНДАТОРА от подписания акта, акт подписывается представителями АРЕНДОДАТЕЛЯ с указанием того, что представители АРЕНДАТОРА отказались от подписания акта.

4.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение АРЕНДАТОРОМ обязанностей, установленных Договором, АРЕНДОДАТЕЛЬ обладает правом взыскать с АРЕНДАТОРА штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей, за исключением случая, указанного в п. 4.4. Убытки, понесенные АРЕНДОДАТЕЛЕМ вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности, установленной настоящим пунктом, взыскиваются с АРЕНДАТОРА сверх суммы указанного штрафа.

4.8. В случае привлечения АРЕНДОДАТЕЛЯ к ответственности государственными органами за неправомерные действия (бездействие) АРЕДАТОРА, АРЕНДАТОР компенсирует АРЕНДОДАТЕЛЮ размер штрафных санкций в бесспорном порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления АРЕНДОДАТЕЛЕМ подтверждающих документов.

4.9. Требование выплаты неустойки, штрафов и возмещения убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, является правом, а не обязанностью Сторон.

4.10. Уплата неустойки, штрафов и возмещение убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, не освобождают АРЕНДАТОРА от исполнения обязательства в натуре.

4.11. В случае просрочки возврата помещения АРЕНДОДАТЕЛЮ при прекращении действия договора с АРЕНДАТОРА взимается плата за фактическое пользование помещением в двукратном размере, а также плата за иные услуги, потребляемые АРЕНДАТОРОМ в период фактического пользования.

5. ФОРС-МАЖОР.

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств при наступлении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) или обстоятельств, предвидеть которые они не могли и предотвратить не имели возможности.

5.2. Сторона, ссылающаяся на указанные в п.5.1 обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, и подтвердить их на основании соответствующих документов, выдаваемых органом государственной власти.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Доступ лиц на объект и с объекта осуществляется через турникеты автоматизированной системы контроля и управления доступом с использованием электронных карт доступа (пропусков). Пропуск представляет собой пластиковую карту с микрочипом и магнитным механизмом для открытия электронного замка турникета. Стоимость услуги по изготовлению карты доступа составляет 100 (Сто) рублей. НДС не облагается. При наличии у АРЕНДАТОРА электронных карт уволенных сотрудников, услуга по перепрограммированию этих карт на вновь принятых сотрудников осуществляется без повторной оплаты их стоимости.

6.2. Объект аренды обеспечен постоянным снабжением в необходимом количестве холодной и горячей водой, электроэнергией, отоплением, канализацией. Настоящим АРЕНДАТОР предупрежден о том, что в здании, включающим в себя объект аренды, может быть начато проведение ремонта и (или) реконструкции, влекущие определенные неудобства для АРЕНДАТОРА.

6.3. Продукция или иные доходы, полученные АРЕНДАТОРОМ в результате использования арендуемого помещения в соответствии с Договором, являются собственностью АРЕНДАТОРА.

6.4. В течение 3 (Трех) банковских дней с момента подписания Договора АРЕНДАТОР перечисляет АРЕНДОДАТЕЛЮ обеспечительный платеж в размере 36 960 (Тридцать шесть тысяч девятьсот шестьдесят) рублей, который не входит в цену аренды, не носит платежной функции, и, НДС не облагается. Обеспечительный платеж служит гарантией исполнения АРЕНДАТОРОМ своих обязательств по оплате платежей, неустоек и штрафов, предусмотренных Договором, которые АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе удержать во внесудебном порядке из суммы обеспечительного платежа. В случае, если АРЕНДОДАТЕЛЬ произвел из суммы обеспечительного платежа удержания, предусмотренные Договором, то по его письменному требованию АРЕНДАТОР обязан в течение 5 (Пяти) дней внести денежные средства для восстановления суммы обеспечительного платежа до первоначальной. Обеспечительный платеж (либо его остаток) подлежит возврату АРЕНДАТОРУ в течение четырех рабочих дней по истечении срока действия настоящего договора или после его расторжения в случае отсутствия задолженности АРЕНДАТОРА по Договору.

В случае увеличения арендной платы в соответствии с п. 3.6. договора обеспечительный платеж также подлежит увеличению в соответствующей пропорции. О необходимости и о сроках пополнения обеспечительного платежа АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет АРЕНДАТОРУ соответствующее уведомление.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Все правоотношения Сторон регулируются законодательством РФ и Договором.

7.2. Споры, возникающие из Договора, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.3. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. При этом претензия считается надлежащей, если подписана уполномоченным лицом и к ней приложены подтверждающие документы. Срок рассмотрения претензии составляет 5 (пять) рабочих дней с момента ее вручения Стороне, если иные сроки по отдельным требованиям не указаны в настоящем Договоре. Отметка почтового отделения о том, что письмо возвращено в связи с истечением срока хранения, является основанием считать документы полученными.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор заключен на срок 11 месяцев. Срок аренды исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта к Арендатору и до даты подписания Акта приема-передачи о возврате Объекта Арендодателю. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

8.2. АРЕНДАТОР, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока Договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. АРЕНДАТОР обязан письменно уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ о желании заключить такой Договор либо уведомить об отказе от его заключения не позднее чем за 120 календарных дней до окончания действия Договора.

8.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от выполнения принятых по Договору обязательств. В частности АРЕНДАТОР обязан оплатить услуги за потребленную до освобождения помещения электроэнергию и иные потребленные АРЕНДАТОРОМ услуги.

8.4. При отсутствии возражений со стороны АРЕНДОДАТЕЛЯ в случае продолжения пользования Объектом по истечении срока действия Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок. Количество автоматических пролонгаций не ограничено. При этом изменение размера арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим договором, допускается один раз в каждые 12 (Двенадцать) месяцев с момента подписания Акта приема передачи Объекта от АРЕНДОДАТЕЛЯ к АРЕНДАТОРУ.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

9.2. В случае фактического прекращения АРЕНДАТОРОМ арендных отношений АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право предпринять меры по вывозу имущества АРЕНДАТОРА из Объекта на иное место складирования, где обеспечивает его сохранность, либо предпринимает иные меры по сохранению указанного имущества и передаче его АРЕНДАТОРУ. При этом АРЕНДАТОР обязан при получении указанного имущества возместить расходы АРЕНДОДАТЕЛЯ, связанные с погрузкой-выгрузкой, транспортировкой и хранением.

9.3. Каждая из сторон вправе немотивированно во внесудебном одностороннем порядке отказаться от Договора, уведомив об этом в письменной форме другую сторону не менее чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты осуществления указанного отказа. Указанный срок начинает исчисляться с даты получения одной из сторон письменного предупреждения об одностороннем отказе от Договора. При этом, применяются положения ч.1 ст.165.1 ГК РФ о порядке получения юридически значимых сообщений.

В случае несоблюдения АРЕНДАТОРОМ указанного в настоящем пункте трехмесячного срока уведомления, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе получить плату за отказ от договора в размере двухмесячной арендной платы, удержав ее в бесспорном порядке из обеспечительного платежа.

9.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в случаях:

Если АРЕНДАТОР не принимает Объект и (или) уклоняется от подписания Акта приема-передачи.

- Если АРЕНДАТОР препятствует доступу на Объект для его проверки и соблюдения условий Договора.

- Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности нарушает состояние Объекта, а также во всех случаях, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора.

- Если АРЕНДАТОР использует Объект не по целевому назначению, указанному в настоящем Договоре.

- Если АРЕНДАТОР не вносит обеспечительный платеж, вносит его не в полном размере, не пополняет сумму обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

- При неоднократном нарушении сроков внесения арендной платы и иных платежей вне зависимости от сроков просрочки или неоднократного внесения арендной платы или иных платежей в неполном размере.

При расторжении договора по основаниям указанным в настоящем пункте, за исключением условий о приемке-передачи Объекта Арендатором и (или) условия о внесении обеспечительного платежа, АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет АРЕНДАТОРУ требование об устранении нарушений, предоставив срок для устранения нарушений 5 рабочих дней, если иной срок для устранения отдельных нарушений не предусмотрен настоящим Договором. В случае отказа АРЕНДАТОРА устранить нарушения либо его бездействия, АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет АРЕНДАТОРУ уведомление об отказе от Договора в одностороннем внесудебном порядке через 10 календарных

дней с момента получения уведомления. При этом, применяются положения ч.1 ст.165.1 ГК РФ о порядке получения юридически значимых сообщений.

При отказе (уклонении) Арендатора от приемки Объекта по Акту приема-передачи и (или) невнесении обеспечительного платежа, в сроки, указанные в настоящем Договоре, Арендодатель на основании п.2 ст.328 ГК РФ вправе отказаться от исполнения Договора. Настоящим стороны пришли к Соглашению, что в указанных случаях, составление каких-либо дополнительных документов не требуется, договор автоматически считается расторгнутым на следующий день после даты, указанной в договоре, в которую должна была состояться приемка Объекта Арендатором.

9.5. При прекращении Договора АРЕНДАТОР обязан вернуть по акту приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ имущество в пригодном к использованию состоянии, не худшем, чем оно было на момент передачи АРЕНДАТОРУ, с учетом естественного износа со всеми произведенными неотделимыми улучшениями. Возврат объекта аренды АРЕНДАТОР обязан произвести на следующий рабочий день после прекращения срока действия Договора, подписания соглашения о расторжении Договора или сроков, указанных в п.п. 9.3, 9.4 Договора.

9.6. При наличии у АРЕНДОДАТЕЛЯ претензий к АРЕНДАТОРУ, связанных с несоответствием возвращаемого объекта аренды условиям Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе произвести удержание из суммы обеспечительного платежа в качестве компенсации за причиненные документально подтвержденные убытки.

9.7. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств, действующих до момента расторжения Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

10.1. Стороны несут ответственность за недостоверность информации, переданной другой Стороне, и обязаны возместить убытки, если использование недостоверной информации повлекли за собой таковые.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.3. Все сведения, касающиеся внесения изменений в учредительные документы, переизбрания (переназначения) лица, подписавшего Договор, изменения банковских и/или иных реквизитов, АРЕНДАТОР обязан довести до сведения АРЕНДОДАТЕЛЯ в течение пяти рабочих дней от даты наступления указанных обстоятельств.

10.4. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон. Если какое-то из положений Договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается. От даты подписания Договора вся переписка и все переговоры относительно содержания его условий утрачивают силу.

10.5. АРЕНДАТОР подтверждает, что ознакомлен и согласен с инструкцией по внутриобъектовому и пропускному режиму на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

ООО «Альтернатива»

Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Школьная,
д. 73, корп.2, лит.А, пом.20Н, оф.10/11

ОГРН 1117847483346

ИНН 7805569508/КПП 781401001

Р/сч. 40702810932480000021

в банке Филиал «Санкт-Петербургский» АО
«АЛЬФА-БАНК»

к/сч. 30101810600000000786

БИК 044030786

Генеральный директор

_____/Смирнов Н.В./

М.П.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Большевик»

197198, Санкт-Петербург, ул. Красного курсанта,
дом 25, литер В, пом. 2Н, офис 101А, часть 2

ОГРН 112 784 761 93 93

ИНН / КПП 781 455 45 15 /781301001

Р/сч. 40702810290200000306

в банке ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/сч. 30101810900000000790

БИК 044030790

Директор

_____/Рейнбах А.Б./

М.П.

ПЛАН
Передаваемых в аренду помещений
4- этаж



- границы помещений, переданных в аренду: часть нежилого здания, кадастровый номер 47:07:1301048:80, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 17, этажность: надземная – 5, подземная -1. Общая площадь нежилого здания – 5644,8 кв. м. В аренду передается комната № 428, общей площадью 17.6 (Семнадцать целых и шесть десятых) кв. м., расположенная на 4 этаже, (далее все вместе – Объект, Помещение).

АРЕНДАТОР

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Генеральный директор
ООО «Альтернатива»

Директор
ООО «Большевик»

_____/ Смирнов Н.В./
М.П.

_____/Рейнбах А.Б./
М.П.

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 265/2022 от 01 февраля 2022 г.**

Санкт-Петербург

«10» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Большевик», ИНН 7814554515, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 13.11.2012 г. за ОГРН 1127847619393, место нахождения: 197198, Санкт-Петербург, ул. Красного курсанта, дом 25, литер В, пом. 2Н, офис 101А, часть 2, в лице Директора Рейнбаха Антона Борисовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«АРЕНДОДАТЕЛЬ»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива», ИНН 7805569508, КПП 781401001, за ОГРН 1117847483346, место нахождения: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Школьная, д. 73, корп.2, лит. А, пом.20Н, оф. 10/11, в лице Генерального директора Смирнова Николая Вальеревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«АРЕНДАТОР»**, с другой стороны, (далее – *Стороны*), составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) **комнату № 428, общей площадью 17,6 (Семнадцать целых и шесть десятых) кв. м.**, расположенная на 4 этаже (далее – Объект, Помещение), являющуюся частью нежилого здания, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 17, кадастровый номер 47:07:1301048:80.

Основание для передачи - Договор аренды № 265/2022 от 01.02.2022 г.

2. Помещение находится в хорошем состоянии и пригодно для использования Арендатором под офис.

3. Передан ключ от помещения:
- №428 – 1 шт.

4. Претензий у сторон не имеется.

АРЕНДАТОР

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Генеральный директор
ООО «Альтернатива»

Директор
ООО «Большевик»

_____/Смирнов Н.В./
М.П.

_____/Рейнбах А.Б./
М.П.