

ДОГОВОР № 09/18-1
аренды нежилых помещений

Санкт-Петербург

01 сентября 2018г.

ООО «РОСА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора **Ястремскас Эдуарда Владиславовича** действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «ЛЕНВЕСТОРГ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Павлова Евгения Александровича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2. настоящего Договора, а Арендатор обязуется принять недвижимое имущество и уплачивать согласованную Сторонами арендную плату.

1.2. Передаче Арендатору подлежит следующее недвижимое имущество (в дальнейшем, где это допустимо, именуемое «Объекты»):

1.2.1. нежилое помещение, расположенное по адресу: г.СПб, Октябрьская наб.д.74 корп.2 лит .А, пом 6-Н,7-Н, лит А , пом. площадью:78,3 (семьдесят восемь) кв.м. (в дальнейшем, где это допустимо, именуемое «Объект»);

1.3. **Цель использования Объекта: размещение офиса и функциональных служб.** Использование Арендатором Объекта в иных целях допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя.

1.4. Передача Объекта Арендатору осуществляется по акту приема-передачи. Указанный акт подписывается уполномоченными на это лицами, прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.5. Арендодатель является собственником указанного нежилого помещения, что подтверждается свидетельством о собственности № 460779 многоквартирного жилого дома .

1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект никому не продан, не обременен другими договорами аренды и безвозмездного пользования, в споре или под запретом (арестом) не состоит, а также отсутствуют какие-либо иные права третьих лиц на Объект.

2. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ

Величина месячной арендной платы за Объект, выраженная в рублях, составляет:

2.1. Размер месячной арендной платы за Объект устанавливается сентябрь-октябрь 2018 года 13500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей, **ноябрь 2018 по июль 2019 года 23500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей.**

2.2. В срок не позднее **5** банковских дней с момента подписания Договора аренды и Акта приема-передачи Объекта. Арендатор вносит на счет Арендодателя сумму, указанную в п.2.1. в двух кратном размере за первый и последний месяцы аренды. Оплата за неполный календарный месяц осуществляется пропорционально количеству дней в месяце, в течение которых действовал договор.

2.3. Все последующие арендные платежи вносятся Арендатором ежемесячно, в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, до **05** числа текущего месяца. Днем платежа считается дата принятия платежного поручения банком Арендатора.

2.4. В арендную плату включены платежи за пользование, теплоснабжением и вывоз мусора. Услуги оператора телефонной сети в части абонентской платы, международных и междугородных переговоров Арендатора, оплачивается Арендатором отдельно, в соответствии со счетами оператора телефонной сети. Оплата электрической энергии производится по показаниям приборов учета с применением действующих тарифов в Санкт-Петербурге на день оплаты.

Оплата за потребление ХВС производится по показаниям приборов учёта установленных в арендуемом помещении с применением действующих тарифов в Санкт-Петербурге на день оплаты.

2.5. Арендная плата за пользование Объектами исчисляется и подлежит уплате со дня передачи Арендатору Объектов по акту приема-передачи.

2.6. Величина арендной платы, указанная в п.2.1. Договора, устанавливается на одиннадцать месяцев аренды. По истечении данного срока Арендодатель вправе изменить величину арендной платы.

2.7. Изменение арендной платы в соответствии с п.2.6. Договора возможно не ранее 01.08.2019

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Принять Объект по акту приема-передачи в сроки, не позднее **01.09 2018г.**;

3.1.2. Использовать предоставленный Арендатору по настоящему Договору Объект в соответствии с его назначением.

3.1.3. Не передавать арендованный Объект в пользование третьим лицам, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (перенаем), не предоставлять Объект в безвозмездное пользование третьим лицам, не закладывать арендные права, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя.

3.1.4. Размещать наружную рекламу на Объекте только после согласования с Арендодателем и с соблюдением установленных действующим законодательством норм и правил.

3.1.5. Своевременно и полностью уплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором.

3.1.6. Поддерживать Объект в исправном состоянии. Осуществлять при необходимости текущий ремонт помещений Объекта.

3.1.7. Соблюдать требования санитарно-эпидемиологических норм, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, предъявляемых к деятельности Арендатора и к содержанию занимаемого им Объекта и в местах общего пользования. Нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил в Объекте.

3.1.8. Не сорить, не захламлять и не курить в вестибюле парадной № — лит.А дома Светлогорская ул. д. 74/2. Соблюдать действующее законодательство о шуме на территории лит.А.

3.1.9. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Объект с целью осмотра его состояния и проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также требований действующего законодательства, с предварительным согласованием времени осмотра Сторонами.

3.1.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока аренды по настоящему Договору, так и при его досрочном расторжении.

3.1.11. В случае истечения срока действия Договора или его досрочного расторжения - освободить Объект от произведенных в течение действия Договора отдельных улучшений арендуемого Объекта, а также инвентаря, оборудования, товарно-материальных ценностей и иного имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в Объекте. Стороны могут заключить дополнительное соглашение, согласно которому отдельные улучшения остаются в освобождаемом Объекте, а их стоимость (с учетом износа) компенсируется Арендодателем. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором без письменного согласия Арендодателя, не подлежит возмещению. Стоимость перепланировок и переоборудования Объекта, произведенная с письменного согласия Арендодателя и неотделимых без вреда для Объекта, подлежит возмещению, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

Арендатор обязан передать Арендодателю Объект по Акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем полученные в аренду и с учетом естественного износа, в следующие сроки:

а) не позднее **5 (пяти)** календарных дней с даты окончания срока действия Договора - в случае окончания срока действия Договора;

б) не позднее **последнего дня** оплаченного Арендатором периода - в случае досрочного прекращения Договора по инициативе Арендатора по основаниям, не связанным с нарушением Арендодателем условий Договора, за исключением иных случаев, установленных Договором.

В случае невыполнения данного обязательства Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере месячной арендной платы за Объект.

3.1.12. Немедленно извещать Арендодателя о всяком событии (разрушении конструктивных элементов Объекта, его повреждении, аварии), причинившем или могущим причинить ущерб Объекту и зданию в целом.

3.1.13. Обеспечивать сохранность инженерного оборудования и электросети в арендуемом Объекте. Арендодатель обязан рассмотреть обращение Арендатора о согласовании проведения указанных работ в течение **одного дня** и по истечении этого срока разрешить или выдать

мотивированный отказ.

3.2. Арендодатель обязуется:

3.2.1. Обеспечить следующий порядок передачи Объекта Арендатору:

3.2.1.1. Объект должен быть передан Арендатору в состоянии определенном п. 3.2.4.1. настоящего Договора **не позднее 01.09.2018г.;**

3.2.2. Ликвидация аварий, произошедших не по вине Арендатора, ремонт и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций производится за счет и силами Арендатора или Арендодателя по согласованию сторон.

3.2.3. В случае реорганизации Арендатора или открытия учредителями Арендатора нового юридического лица, заменяющего Арендатора - заключить на условиях, соответствующих условиям настоящего договора, договор субаренды Объекта с его правопреемником или новый договор аренды с вновь образованным юридическим лицом на не истекший срок действия настоящего Договора.

3.2.4. Арендодатель обязуется передать Арендатору Объект в следующем состоянии:

3.2.4.1. Объект обеспечен электрической энергией с подводкой в каждое помещение, отоплением, водоснабжением. Внутренняя отделка выполнена полностью.

3.2.5. Арендодатель обязан рассматривать обращения Арендатора о перепланировке, переоборудовании, производстве улучшений Объекта в **пятидневный срок** с момента его поступления. Отказ в производстве указанных действий должен быть мотивирован.

3.2.6. По окончании срока аренды принять Объект по Акту сдачи-приемки в надлежащем состоянии.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если не докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные явления, военные действия, забастовка). Иные основания ответственности для любой из сторон могут быть предусмотрены настоящим договором.

Под непреодолимой силой по настоящему договору понимаются обстоятельства, попадающие под совокупность ниже перечисленных признаков:

- обстоятельство возникло после подписания настоящего Договора;
- о предстоящем наступлении такого обстоятельства стороны не знали, не могли и не должны были знать;
- действие обстоятельства препятствует полному либо частичному исполнению Стороной принятых на себя обязательств;
- действие обстоятельства не зависит от воли сторон и его происхождение не обусловлено совершением какой-либо из сторон определенных действий (бездействия);
- в момент действия данного обстоятельства невозможно избежать или устранить причиняемые им последствия.

4.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендных платежей по п. 2.2, п. 2.3, он уплачивает Арендодателю пени в размере 1% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает виновную сторону от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.3. Задержка Арендатором сроков внесения арендной платы более чем за один месяц признается отказом Арендатора от выполнения своих обязательств по Договору и является основанием для досрочного расторжения Договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

4.4. При просрочке исполнения обязательства, установленного п. 3.2.1.1., а равно при препятствии вселению Арендатора, Арендодатель, обязан выплатить Арендатору по его письменному требованию штрафную неустойку в виде пени в размере 0,1% от суммы месячной арендной платы за соответствующий Объект за каждый день просрочки. При просрочке исполнения обязательства, установленного п.3.2.1.1. более чем на три месяца, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться полностью или частично от исполнения обязательств из настоящего Договора, а Арендодатель обязан выплатить Арендатору по его требованию штрафную неустойку в виде штрафа в размере месячной арендной платы за Объект и возратить сумму денежных средств, перечисленных Арендодателю в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора.

4.5. При просрочке исполнения Арендодателем обязательства, установленного п. 3.2.6. Договора Арендодатель, обязан выплатить Арендатору по его письменному требованию штрафную неустойку в виде пени в размере 0,1 % от размера арендной платы за Объекты за каждый день просрочки. Уплата

неустойки не освобождает Арендодателя от исполнения обязанности.

5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств из настоящего Договора в соответствии со ст. 310, п. 3 ст. 450 ГК РФ в случаях (при этом условие п. 3.1.10. настоящего Договора не применяются), когда:

5.1.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование, либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями договора или назначением Объекта.

5.1.2. Предоставленный Объект имеет существенные недостатки, не оговоренные Арендодателем при заключении договора, если такие недостатки лишают Арендатора возможности пользоваться Объектом. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора аренды или были заранее известны Арендатору, что должно быть отражено в Акте приема - передачи соответствующего Объекта.

5.2. Арендодатель вправе до истечения срока действия настоящего договора отказаться от его исполнения в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ и потребовать от Арендатора возмещения возникших при этом убытков в случае использования Арендатором Объекта для целей, не предусмотренных п.1.3. настоящего Договора, умышленного повреждения его конструкций. В этом случае Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о необходимости устранить допущенные нарушения.

Если в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения Арендатором уведомления, нарушения условий договора не будут устранены, договор считается расторгнутым по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о необходимости устранения нарушений условий договора. Указанный срок признается также истекшим по прошествии 30 календарных дней с момента отправки Арендодателю уведомления заказным письмом, или на электронную почту арендатора указанную в Договоре аренды.

5.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случае если увеличение арендной платы в соответствии с пунктами 2.6. Договора будет для него неприемлемым. В этом случае Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Объект в течение 30 дней с момента предоставления письма о досрочном расторжении договора и оплатить Арендодателю арендную плату за эти 30 дней, при этом размер уплачиваемой арендной платы не повышается.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до 31 июля 2019г.

6.2. Стороны пришли к соглашению о распространении условий настоящего Договора на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. При прекращении договора стоимость улучшений, произведенных Арендатором, неотделимых без вреда для Объекта и произведенных без согласования с Арендодателем, не подлежит возмещению.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры между Сторонами по исполнению настоящего Договора разрешаются путем направления виновной Стороне письменной претензии заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Срок ответа на письменную претензию - **5 рабочих дней** с момента получения претензии. В случае оставления письменной претензии без удовлетворения или ответа в указанный срок, споры между Сторонами подлежат рассмотрению Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.3. Приложения, дополнения и изменения к настоящему договору имеют юридическую силу только в случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, зарегистрированы.

8.4. Любое уведомление или извещение, которое должно быть отправлено по условиям настоящего



договора одной из Сторон другой Стороне, может быть отправлено почтой либо доставлено нарочным способом по адресам, указанным ниже.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Приложение №1 (Акт приема-передачи нежилого помещения к Договору аренды №09/18-1 от 01 сентября.2017г.)

10. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «РОСА»
ИНН 7810241430 КПП 781101001
Г.Санкт-Петербург, Октябрьская наб.
Д.74 корп.2 ,лит.А ,пом. 6-Н, 7-Н
Р/сч 40702810810000006327
БИК 044030889
Кор.сч 30101810400000000889
ЗАО «ЭКСИ-БАНК» г.Санкт-Петербург

АРЕНДАТОР:

ООО «ЛЕНВЕСТОРГ»
ИНН 7811351387 КПП 781101001
Юр.адрес : 193079,г.СПб, Октябрьская наб., д.
74, корп. 2, пом. 6-Н,7-Н, лит.А ,
р/сч 40702810155130000526
Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России»
кор/сч 30101810500000000653
БИК 044030653
Г. Санкт-Петербург



Ястремская Э.В.



АКТ
приема-передачи нежилого помещения
к Договору аренды № 09/18-1.

Санкт-Петербург

01 сентября 2018г.

ООО «РОСА» , в лице директора **Ястремкас Эдуарда Владиславовича**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодателем», с одной стороны, и ООО «ЛЕНВЕСТОРГ» , в лице **генерального директора Павлова Евгения Александровича** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатором», с другой стороны, на основании Договора аренды №09/18-1 от 01 сентября 2018 г. (далее – Договор), составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующий объект недвижимости (далее - Объект):

1.1. нежилое помещение:

- местонахождение:;
- общая площадь Объекта: **78,3 кв.м.**
- характеристика Объекта _____

-

- принадлежит Арендодателю на праве собственности (свидет-во №460779 от 20.03.2002г)
- сведения об обременениях Объекта отсутствуют.

2. Техническое состояние Объектов Арендатором проверено, на момент подписания настоящего Акта претензий к техническому состоянию не имеется, состояние хорошее.

3. Наличие коммуникаций (с указанием их состояния):

- система отопления в исправном состоянии;
- система водоснабжения в исправном состоянии;
- система электроснабжения в исправном состоянии;
- канализация в исправном состоянии;
- телефонная линия;
- интернет;
- система освещения в исправном состоянии.

4. На момент подписания настоящего Акта Арендодатель задолженности перед энергоснабжающими организациями, предоставляющие коммунальные услуги не имеет.

5. Ключи от Объекта переданы Арендодателем Арендатору.

6. С момента подписания настоящего Акта Арендатор обеспечивает сохранность инженерного оборудования и коммуникаций внутри Объекта.

7. Настоящий Акт приема-передачи составлен на одной странице в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ОБЪЕКТ ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель

Директор ООО «РОСА»

(Ястремкас Э.В.)



ОБЪЕКТ ПРИНЯЛ:

Арендатор

Генеральный директор ООО «ЛЕНВЕСТОРГ»

Павлов Е.А.

