

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

"\_\_" \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор аренды (далее – "Договор Аренды" или "настоящий Договор") о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора Аренды

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого здания (далее – "Здание"), с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., этажностью \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, для использования под офис. Общая площадь передаваемой части Здания (далее – «Помещение») в аренду составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров (часть помещения \_\_\_\_\_ (комн. № ), этаж). План Помещения указан в Приложении №1 к Договору Аренды. Характеристика и прилагающееся к Помещению имущество указаны также в Приложении № 2 к Договору Аренды. Приложения № 1,2 являются неотъемлемой частью Договора Аренды.

1.2. Передача помещения Арендатору осуществляется Арендодателем по акту сдачи-приемки (Приложение № 3), являющемуся неотъемлемой частью Договора Аренды.

1.3. Здание, указанное в п.1.1 настоящего Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество: \_\_\_\_\_, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу). О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.4. Сведения об обременениях (ограничениях): \_\_\_\_\_.

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты исполнения Арендатором обязанности по перечислению денежных средств в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора в полном объеме, обеспечить передачу Арендатору Помещения в аренду путем подписания Сторонами акта сдачи-приемки Помещения, в его технически исправном состоянии, с учетом всех обязательств, изложенных в настоящем Договоре.

2.1.2. Обеспечить сотрудникам и посетителям Арендатора доступ в Здание по электронным ключам доступа (далее по тексту «Ключ») не позднее следующего рабочего дня после подписания Сторонами акта приемки-передачи Помещения в количестве 5 (пяти) штук.

В случае если Арендатору потребуется дополнительное количество Ключей, Арендодатель предоставляет Ключи не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента перечисления Арендатором на расчетный счет Арендодателя суммы из расчета 200,0 (двести) рублей за один дополнительный Ключ, в качестве страхового денежного депозита. Указанная сумма возвращается Арендатору при прекращении действий настоящего Договора по любому основанию, при условии возвращения Арендатором всех дополнительных Ключей в исправном (рабочем) состоянии.

2.1.3. Произвольно не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.4. В случае аварии в Здании, произошедшей не по вине Арендатора, когда ее последствия не позволяют использовать Помещения на условиях настоящего Договора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий, необходимые и достаточные для использования Помещения на условиях настоящего Договора.

#### 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещение в порядке и в сроки, установленные п.2.1.1 настоящего Договора. Использовать Помещения исключительно по назначению, определенному п.1.1. Договора Аренды, обеспечить его сохранность, а также сохранность передаваемого с Помещением имущества.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.4. Арендодатель оставляет за собой право в случае необходимости устанавливать лимит потребления Арендатором электроэнергии. В случае необходимости установки в арендуемом Помещении электроприборов потребляющих электроэнергию свыше установленного лимита, Арендатор обязуется предварительно согласовывать такую установку с Арендодателем.

2.2.5. Осуществлять текущий ремонт Помещения за свой счет.

2.2.6. Не производить никаких перепланировок, переоборудования (в целом – работ) в Помещении (Здании) без письменного разрешения Арендодателя и, при необходимости, государственных контролирующих органов (пожарного надзора, СЭС, Энергонадзора и пр.). В частности, Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем на основании технического задания, представленного Арендатором, а, в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим договором, и представленного Арендатором проектом:

(а) установку дополнительных перегородок в Помещении и/или демонтаж существующих перегородок;

(б) переделки систем вентиляции и кондиционирования;

(в) изменение существующей электрической разводки, иных кабельных линий и установку дополнительных электрических приборов и оборудования;

(г) сантехнические работы;

(д) строительно-монтажные работы, такие как: изменение напольного покрытия, потолков, покраска стен, строительство структурированной кабельной сети, системы контроля доступа, охранной и пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения.

ния и проч.;

(е) установку систем беспроводной связи;

(ж) установку, монтаж, содержание и использование в Помещении оборудования, приспособлений для деятельности по назначению, определенному п.1.1. настоящего Договора, систем и оборудования, обеспечивающего минимально необходимый уровень безопасности, и иных вещей, использование которых Арендатор считает необходимым. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другого имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, и остается собственностью Арендатора. При этом оборудование (приспособления и пр.), установленное Арендатором в Помещении, должно быть демонтировано и вывезено в день прекращения действия настоящего Договора;

(з) монтаж кабельной сети в Помещении, в случае если работы будет проводить Арендатор своими силами или силами привлеченных им третьих лиц.

При выполнении работ в соответствии с настоящим пунктом, за исключением работ, предусмотренных п.п. (ж), Арендатор обязан до начала проведения монтажных работ письменно согласовать с Арендодателем рабочий проект монтажных работ и предоставить комплект исполнительной документации (включая исполнительные схемы) по монтажным работам в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания актов выполненных работ.

Все работы, согласованные Арендатором с Арендодателем, должны выполняться подрядными организациями, согласованными Арендодателем для работы в Здании. Полную ответственность за деятельность (действия и бездействия) соответствующей подрядной организации несет Арендатор.

Результаты произведенных в соответствии с настоящим пунктом работ, за исключением результата работ, проведенных в соответствии с подпунктом (ж), являются неотделимыми улучшениями Помещения.

2.2.7. Не использовать на арендуемых площадях электронагревательные приборы, в т.ч. электровентиляторы, электронагреватели, чайники и пр.

2.2.8. Соблюдать в арендованном Помещении требования, предъявляемые санитарно-эпидемиологическими службами, органами, осуществляющими надзор по пожарной безопасности, инспекциями по охране труда, архитектурно-строительными службами КГИОП, а также требования природоохранного законодательства и нести полную ответственность за несоблюдение (ненадлежащее соблюдение) всех перечисленных (схожих) требований.

Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора издать приказы о назначении ответственного лица за противопожарную безопасность, эксплуатацию электротехнического оборудования, исправное состояние и эксплуатацию грузоподъемных механизмов (в случае наличия таковых), ответственного за состояние охраны труда и промышленной санитарии. Копии указанных приказов предоставить Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.9. Производить за свой счет все ремонтно-восстановительные работы в Помещении и Здании (либо, по усмотрению Арендодателя, возмещать полную стоимость таких работ), включая восстановление являющегося предметом настоящего Договора инвентаря, оборудования, инженерных сетей и пр., когда производство таких работ необходимо вследствие действий (бездействий) Арендатора (в т.ч. пожара, аварии и т.п.).

2.2.10. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора не чаще одного раза в неделю без прерывания процесса производства (обычной хозяйственной деятельности).

Кроме того, Арендодатель имеет право входить в Помещение без какого-либо предварительного уведомления Арендатора в случае чрезвычайных обстоятельств (включая среди прочего пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение уголовно-наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. В случае невозможности присутствия представителя Арендатора при вскрытии Помещения для осуществления права Арендодателя, установленного настоящим абзацем, Арендодатель имеет право вскрыть Помещение без представителя Арендатора с обязательным составлением Акта вскрытия Помещения. При этом Арендодатель обязуется в максимально короткие сроки сообщить представителю Арендатора о таком вскрытии Помещения по телефону \_\_\_\_\_. Осуществление Арендодателем такого права не будет считаться вторжением в хозяйственную деятельность Арендатора и созданием препятствия пользованию Помещением.

2.2.11. Передать Помещение при его освобождении (в связи с расторжением/прекращением настоящего Договора/изменением настоящего Договора) по акту не позднее даты его расторжения либо изменения, в исправном состоянии, в полной сохранности, со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями с учетом нормального износа.

В случае ухудшения состояния (с учетом нормального износа) Помещения вследствие деятельности Арендатора, в течение срока действия настоящего Договора и/или при освобождении Помещения по любому основанию Арендатор обязан в течение 10-ти рабочих дней с даты направления Арендодателем соответствующего требования возместить Арендодателю полную стоимость восстановительного ремонта согласно смете, выполненной на основании дефектационного акта, составленного сторонами. При неподписании дефектационного акта Арендатором в течение 10-ти дней с даты его направления Арендатору, односторонний акт, подписанный Арендодателем, является основанием возмещения Арендодателю заявленной стоимости восстановительного ремонта. Споры, возникающие между Сторонами по поводу стоимости восстановительного ремонта, разрешаются Сторонами в порядке, установленном п.8.1 настоящего Договора.

Нормальный износ не включает в себя: наличие любых загрязнений (на любых поверхностях, включая окна); механические повреждения любых поверхностей (не исключая проколы в стенах, царапины, потертости на стенах от спинок кресел, стульев, на напольном покрытии от кресел и стульев и т.п.).

2.2.12. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, государственных и иных органов, осуществляющих контроль и надзор (как то - санитарно-эпидемиологические службы, органы, осуществляющие надзор за пожарной безопасностью, инспекции по охране труда, архитектурно-строительные службы КГИОП, и т.п.) о принятии мер по ликвидации ситуации, возникшей вследствие деятельности (действий и бездействия) Арендатора, когда подобная деятельность создает угрозу сохранности Здания (Помещения), экологической, противопожарной и санитарной обстановке как внутри, так и вне арендуемого Помещения, либо может повлечь неблагоприятные для Арендодателя последствия, и нести полную ответственность за несоблюдение соответствующих требований и предписаний.

2.2.13. Самостоятельно и за свой счет организовать сбор и вывоз отходов собственного производства (обычной хозяйственной деятельности), а также строительного мусора, который может появиться в процессе строительных работ в арендуемых

помещениях.

2.2.14. Нести полную ответственность за переданное ему Арендодателем имущество.

2.2.15. АРЕНДАТОР НЕ ВПРАВЕ без письменного согласия Арендодателя:

- закладывать право аренды Помещения третьей стороне и (или) предоставлять такое право в качестве обеспечения займа или иного финансирования Арендатора на любых условиях, которые могут быть согласованы между Арендатором и третьей стороной;

- вносить права аренды по настоящему Договору Помещения в качестве вклада в уставный капитал, предоставлять Помещение (его часть) в безвозмездное пользование;

- передавать Помещение (его часть) в субаренду;

- передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому (третьему) лицу.

В любом случае полную ответственность (в т.ч. предусмотренную договором) по настоящему Договору перед Арендодателем несет Арендатор.

2.2.16. АРЕНДАТОР СОГЛАСЕН:

Получать рассылку новостей, содержащую информацию о специальных условиях обслуживания для арендаторов сети БЦ «Сенатор», поздравления, информацию о проводимых мероприятиях в сети БЦ «Сенатор» по электронной почте.

2.2.17. Арендатор обязан 1 (один) раз в год, а так же при расторжении Договора аренды, производить за свой счет силами Арендодателя комплексную уборку в Помещении. Стоимость работ по комплексной уборке Помещения, выполняемых Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом, не входит в арендную плату по настоящему Договору и оплачивается Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем.

2.2.18. В случае причинения действиями (бездействием) Арендатора вреда Помещению, а также Зданию, в котором находится Помещение, Арендатор полностью возмещает причиненные Арендодателю убытки.

2.2.19. Немедленно извещать Арендодателя по телефону \_\_\_\_\_ о наличии признаков аварийного состояния Помещения или Здания, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещению (или Зданию) и имуществу, находящемуся в них, и до прибытия представителя Арендодателя и/или специализированной организации за свой счет принимать меры, необходимые для их предотвращения и/или устранения последствий таких аварий или других происшествий.

2.2.20. Не размещать на наружных стенах Здания, дверях, а также окнах и иных конструктивных элементах Здания объявлений, сообщений или информации, в том числе рекламного характера, без письменного согласия Арендодателя.

2.2.21. Внутренняя охрана Помещения осуществляется силами Арендатора.

2.2.22. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию внутренних электрических сетей Помещений и находящихся на его балансе электроустановок и обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора назначить приказом лицо, ответственно за электрохозяйство и обеспечить его (электрохозяйство) эксплуатацию в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (утв. Приказом Минэнерго РФ от 13 января 2003 г. №6) и Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок (утв. Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 24 июля 2013 г. N 328н). Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по электрическим сетям являются электрические розетки арендуемого Помещения.

2.2.23. Арендодатель оставляет за собой право издавать обязательные для исполнения Арендатором правила, инструкции и распоряжения, которые необходимы для поддержания репутации, безопасности, внешнего вида и чистоты Здания, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, а также для поддержания в нем должного порядка и нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и оборудования.

Арендатор не должен осуществлять действий или работ, которые могут причинить неудобство другим пользователям помещений в Здании или их посетителям.

2.2.24. В течение 15 рабочих дней с момента приема Помещения по акту сдачи-приемки Арендатор обязан застраховать риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу Арендодателя, а также третьих лиц. При этом к числу существенных для такого имущественного страхования условий относится:

- выбор страховщика по согласованию с Арендодателем (в любом случае кандидатура страховщика выбирается из числа первых десяти страховых организаций, входящих в рейтинг коммерческих организаций, составленный Федеральной службой страхового надзора);

- страхование риска ответственности в пользу поименованного выгодоприобретателя (ООО «\_\_\_\_\_»);

- согласование условий имущественного страхования с Арендодателем.

2.2.25. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора представить Арендодателю список лиц, уполномоченных получать корреспонденцию, направляемую Арендодателем в адрес Арендатора, а также своевременно и незамедлительно уведомлять Арендодателя обо всех изменениях и дополнениях, вносимых в такие списки. Такие изменения и дополнения вступают в силу для Арендодателя с момента получения уведомления уполномоченными представителями Арендодателя.

2.2.26. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных месяцев о предстоящем освобождении Помещения в случае намерения расторгнуть настоящий Договор. Односторонний отказ Арендатора от части Помещения (одностороннее изменение условий Договора) в течение срока действия Договора не допускается. При этом оплата по настоящему Договору до момента его расторжения должна производиться на условиях, предусмотренных Договором.

При нарушении условий данного пункта о сроках направления уведомления, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю убытки в размере арендной платы (Раздел 3. Договора) за следующий период: срок разницы между датой прекращения договора, указанной в уведомлении, направленном с нарушениями положений настоящего пункта, и надлежащей датой, определяемой условиями настоящего пункта (\_\_\_\_) месяцев с даты получения Арендодателем уведомления).

При этом расчет размера убытков производится в таком же порядке, в каком производился бы расчет арендной платы по Договору, подлежащей уплате за указанный период (срок разницы между фактической датой уведомления и датой, определенной условиями настоящего пункта), т.е. в порядке, предусмотренном Разделом 3 Договора, с учетом повышений/индексаций арендной платы, предусмотренных п. 3.3. Договора (при этом для расчета убытков применяется максимальный размер такого повышения).

### 3. Платежи и расчеты

3.1. Арендная плата (плата за владение и пользование Помещением) начисляется с момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Помещения.

Ежемесячная Арендная плата за указанное в п.1.1. Договора Аренды Помещение **составляет** \_\_\_\_ (\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.) **рублей** и состоит из:

- платы за пользование Помещением в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.) рублей, включает в себя налог на добавленную стоимость.

- компенсации расходов по коммунальным услугам Арендодателя, в т.ч. расходов на оплату стоимости электроэнергии, потребленной в процессе эксплуатации Здания фиксируется в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.) рублей, включает в себя налог на добавленную стоимость.

3.2. Предусмотренная настоящим Договором арендная плата оплачивается Арендатором в следующем порядке:

3.2.1. Вся сумма арендной платы (включая налог на добавленную стоимость), должна вноситься в рублях РФ не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу. Счет на оплату арендной платы Арендодателем не оформляется.

3.2.2. Вся сумма арендной платы перечисляется на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора либо на иной счет, реквизиты которого в этом случае дополнительно сообщаются Арендатору. По осуществлении платежа Арендатор должен предоставлять Арендодателю платежное поручение, подтверждающее оплату. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на счет Арендодателя. При иных формах оплаты датой считается дата подписания Арендодателем и Арендатором соответствующего документа, подтверждающего факт оплаты.

3.3. Арендодатель имеет право повышения арендной платы в одностороннем порядке в любой срок действия настоящего договора, начиная с \_\_\_\_ года, но не чаще одного раза в год и не более чем на \_\_\_\_% от размера ежемесячной арендной платы действующей на момент принятия такого решения Арендодателем. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о повышении арендной платы за 30 (тридцать) дней до повышения с одновременным направлением соответствующего проекта дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписание которого является обязательным для Арендатора..

3.4. При неуплате Арендатором арендной платы в течение двадцати календарных дней с момента определенного пп.3.2.1. Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном законом порядке и отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (см.п.5.4).

3.5. Арендатор принимает на себя обязательство в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора уплатить Арендодателю:

3.5.1. Арендную плату за первый месяц аренды;

3.5.2. Сумму депозита **в размере** \_\_\_\_ (\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.) **рублей**, вкл. НДС 18%, (2 (два) размера арендной платы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора). Данная сумма депозита является обеспечением надлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств по настоящему Договору.

3.5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего пункта 3.5, в том числе в случае просрочки перечисления указанных денежных средств более чем на 5 (пять) календарных дней, либо перечисления денежных средств не в полном объеме, Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (см.п.5.4).

3.6. Сумма депозита обеспечивает исполнение (надлежащее исполнение) любого из обязательств Арендатора по настоящему Договору, в т.ч. обязательств предусмотренных пп. 2.2.11., п.3.7. Соответствующее нарушение обязательств Арендатором Арендодатель констатирует самостоятельно и сообразно нарушению, допущенному Арендатором, вправе использовать указанную сумму для возмещения сумм штрафов, неустоек, задолженности по всем видам платежей и проч. В этом случае сумма депозита должна быть восполнена Арендатором, в течение 5 (пяти) дней с даты получения уведомления об использовании Арендодателем части или всей суммы депозита в соответствии с настоящим пунктом Договора.

В случае увеличения арендной платы в соответствии с условиями п. 3.3., 3.9. настоящего Договора, Арендатор, в целях корректировки Суммы депозита, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого увеличения перечисляет Арендодателю сумму денежных средств в размере двойного размера суммы, на которую произошло увеличение арендной платы.

В случае нарушения сроков платежей, предусмотренных настоящим пунктом, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,5% от суммы подлежащей перечислению за каждый день просрочки.

Стороны установили, что сумма депозита не является авансовым платежом по арендной плате и не подлежит зачету в счет арендной платы за какой-либо период пользования Помещением. Перечисление Арендатором суммы депозита не освобождает его от обязанности оплачивать арендную плату по настоящему договору в предусмотренных объеме и сроках.

За исключением случаев, установленных п. 3.7. настоящего Договора, Сумма депозита (оставшаяся ее часть), за вычетом причитающихся Арендодателю в соответствии с условиями настоящего п. 3.6. платежей, подлежит возврату Арендодателем Арендатору после прекращения действия настоящего Договора и при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по нему.

3.7. В случае:

- одностороннего внесудебного отказа Арендатора от Договора при несоблюдении, либо нарушении Арендатором порядка, предусмотренного п.п. 2.2.26. настоящего Договора, сумма депозита Арендатору не возвращается и переходит в распоряжение Арендодателя и считается Сторонами суммой штрафа, уплаченной Арендатором за нарушение п.п.2.2.26. Договора;

- одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, установленным п.п. 3.4, 3.5.3., 5.3. Договора, сумма депозита Арендатору не возвращается и переходит в распоряжение Арендодателя и считается Сторонами суммой штрафа, уплаченной Арендатором за прекращение настоящего Договора, связанное с нарушением Арендатором его условий.

В указанных случаях оплата арендной платы до момента прекращения Договора должна производиться Арендатором на условиях настоящего Договора (пп.3.1., 3.2.)

3.8. Дополнительные услуги, предоставляемые Арендодателем, оплачиваются по отдельным соглашениям.

3.9. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке (устанавливаться отличным от оговоренного в пункте 3.1. настоящего Договора), также кроме положений п. 3.3. настоящего Договора, в следующих случаях:

а) резкого изменения (на 15% и более по сравнению с аналогичными показателями на дату заключения настоящего Договора) значений бивалютной корзины (операционного ориентира курсовой политики Центрального Банка России для определения

курса рубля по отношению к основным валютам – доллару США и евро).

б) изменения размера коммунальных платежей. При наступлении указанного обстоятельства Арендодатель представляет Арендатору расчет нового размера арендной платы.

в) изменения рыночной конъюнктуры, вызвавшейся в существенном изменении ставок на арендуемые площади в \_\_\_\_\_ районе Санкт-Петербурга. Под изменениями, принимаемыми по п.п. «в» понимаются отклонения, произошедшие в пределах более 15% от ставок, существовавших на момент подписания настоящего Договора.

В случае если Стороны не смогли в течение 10 рабочих дней с момента направления Арендодателем соответствующего требования совместно определить новый размер арендной платы в порядке, предусмотренном подпунктами «а» и «в» пункта 3.9. настоящего Договора, новый размер Арендной платы устанавливается Арендодателем самостоятельно на основании выводов и данных независимого оценщика (аналитических данных и/или обзоров рынка коммерческой недвижимости любой профессиональной консалтингово-брокерской компании, работающей в сфере недвижимости Санкт-Петербурга и размещенных в свободном доступе, размещенных на официальном сайте брокера). Однако, вступление в силу нового размера арендной платы может быть приостановлено (до момента разрешения спора по существу/вступления судебного акта в законную силу) посредством предъявления Арендатором иска в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству РФ и условиям настоящего Договора.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны, в том числе относят такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, не свойственных для данной местности и/или исключаящих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий (закон, постановление, решение и т.п.) органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, террористические акты или угроза террористических актов, военные действия (с объявлением или без объявления войны), влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

О возникновении и прекращении таких обстоятельств Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют указанные обстоятельства, должна без промедления (не позднее десяти дней с момента их наступления или их прекращения) уведомить другую сторону любым доступным ей способом. При несоблюдении данного условия Сторона теряет право ссылаться на вышеуказанные обстоятельства.

Обязанность доказывания наступления вышеуказанных обстоятельств возлагается на Сторону, ссылающуюся на эти обстоятельства.

4.3. В случае нарушения Арендатором положений (установлений, сроков и т.п.) подпунктов 2.2.4., 2.2.5., 2.2.10., 2.2.13, 2.2.23, 2.2.25 настоящего Договора Арендодатель вправе требовать уплаты Арендатором штрафа в размере 5 (пяти) процентов от суммы арендной платы за каждый случай допущенного нарушения обязательства.

В случае нарушения Арендатором положений (установлений, сроков и т.п.) подпунктов 2.2.6, 2.2.7., 2.2.8, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.15 настоящего Договора Арендодатель вправе требовать уплаты Арендатором штрафа в размере 25% от суммы арендной платы за каждый случай допущенного нарушения обязательства.

Арендатор в случае реализации Арендодателем указанного права уплачивает соответствующий штраф немедленно по поступлении требования. Уплата штрафа не освобождает арендатора от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков платежей по п.п. 3.1, 3.2., 3.5. и 2.2.11 настоящего Договора, Арендодатель вправе начислить пени в размере 0,5% просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата пени осуществляется Арендатором в течение 10-ти дней с даты направления Арендодателем соответствующего уведомления (требования) Арендатору. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В случае, когда Арендатор по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату и/или иные платежи, Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в арендуемое помещение (с одновременным прекращением подачи электрической энергии) до момента погашения долга по арендной плате, пени и/или другим платежам. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору за указанный период, в который доступ в Помещение был приостановлен.

В любом случае Арендодатель вправе производить удержание вещей Арендатора в порядке, предусмотренном п.1 ст.359 ГК РФ, до момента исполнения последним обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.6. Ответственность Арендодателя по настоящему Договору в любом случае ограничивается размером одной месячной арендной платы.

4.7. В случае нарушения установленного п.2.2.11. настоящего Договора срока передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю более чем на 3 (три) дня, Арендодатель вправе самостоятельно освободить Помещение своими силами, либо силами третьих лиц за счет Арендатора. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность вывезенного имущества Арендатора. Расходы Арендодателя, понесенные им при совершении указанных действий, возмещаются Арендатором в течение 2 (двух) рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета на сумму таких расходов. В случае освобождения Помещения в соответствии с настоящим пунктом Арендодатель в присутствии двух независимых лиц составляет Акт вскрытия Помещения, а также опись имущества, находящегося в Помещении на момент вскрытия.

Арендатор не вправе требовать от Арендодателя какую-либо компенсацию за имущество, находившееся в Помещении на момент вскрытия и самостоятельно, без участия Арендодателя, несет полную ответственность перед третьими лицами в случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение таким имуществом.

По истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты расторжения договора, Арендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

4.8. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором в случаях аварийных ситуаций, проведения энерго-, тепло-

и/или водоснабжающими организациями технологических или профилактических работ, и иных действий/бездействий энерго-, тепло и/или водоснабжающих организаций или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло- и/или водоснабжения. При этом Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору.

## **5. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора**

5.1. Условия Договора Аренды могут быть изменены по соглашению Сторон и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за исключением случаев, когда изменение настоящего договора в соответствии с его условиями, а также с положениями действующего законодательства, возможно в одностороннем порядке, путем направления уведомления) рассматриваются сторонами в течение 10-ти рабочих дней и должны быть совершены в письменной форме, подписаны представителями Сторон и скреплены печатями.

5.2. Договор Аренды может быть прекращен в срок согласно условиям Договора и положениям действующего законодательства.

5.3. Арендодатель помимо случаев, предусмотренных настоящим Договором, также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном п.5.4 Договора, по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором Помещения в целях, не соответствующих п. 1.1. Договора Аренды;
- при нарушении Арендатором сроков приема Помещения от Арендодателя в соответствии с п. 2.1.1., 2.2.1. настоящего Договора более чем на 2 (два) дня;
- в случае нарушения Арендатором требований подпунктов 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.8., 2.2.10., 2.2.13, 2.2.15., 2.2.24. пункта 2.2 настоящего Договора;
- в случае просрочки восполнения суммы депозита (п.3.6 Договора) более чем на 30 календарных дней;
- в случае принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, сносе Здания. О принятом решении Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за три месяца до даты прекращения Договора;
- в случае принятия Арендодателем решения о продаже или передаче права собственности на Здание (Помещение, часть Помещения) в иной форме, отличной от продажи, третьему лицу. О принятом решении Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за три месяца до даты прекращения Договора;
- в случае неоднократного нарушения Арендатором утвержденных Арендодателем правил, инструкций и распоряжений (в соответствии с п.2.2.23. настоящего Договора);

При прекращении действия Договора по любому основанию Стороны подписывают Акт сдачи-приемки арендованного Помещения, а также Акт взаиморасчетов по претензиям в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) настоящего Договора.

5.4. В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от Договора по основаниям, установленным настоящим Договором, Договор считается прекращенным по истечении 10-ти календарных дней с даты направления Арендодателем Арендатору заказным письмом уведомления о расторжении Договора.

5.5. Помимо случаев, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе также отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке в любое время его действия путем направления заказным письмом уведомления об отказе от исполнения Договора. Договор считается прекращенным по истечении \_\_\_\_ (\_\_\_\_) месяцев с даты направления Арендодателем Арендатору такого уведомления

## **6. Прочие условия Договора**

6.1. Вопросы, не урегулированные Договором Аренды, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

6.2. Договор Аренды составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.3. Неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором без письменного согласования с Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя. При этом стоимость неотделимых улучшений не возмещается Арендатору.

6.4. Все улучшения Помещения, не отделимые без вреда для Помещения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, становятся собственностью Арендодателя. Арендатор не имеет права после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

6.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

6.6. Стороны договорились, что в разделе 9 (настоящего Договора) указаны адреса Сторон для направления счетов на оплату, обмена письмами, уведомлениями, претензиями. В случае, если указанные адреса меняются, Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении адреса. Корреспонденция, отправленная Стороне по указанному в разделе 9 Договора адресу до получения письма об изменении адреса, считается отправленной по надлежащему адресу.

6.7. Стороны условились о том, что Арендодатель подписывает настоящий Договор с использованием факсимильного воспроизведения подписи с помощью механического копирования.

## **7. Срок действия Договора**

7.1. Договор Аренды заключен на неопределенный срок и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

В части обязанности погашения арендных и иных платежей настоящий Договор будет действовать до полной оплаты всех причитающихся Арендодателю сумм. Прекращение Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, в частности, неустойка, установленная Договором, начисляется до даты полного погашения Арендатором существующей задолженности.

## **8. Разрешение споров**

8.1. Споры по настоящему Договору разрешаются Сторонами с соблюдением досудебного претензионного порядка их урегулирования.

В случае возникновения у Стороны Договора разногласий в связи с исполнением настоящего Договора, такая Сторона обяза-

на направить другой Стороне претензию в письменной форме.

Срок рассмотрения претензии и ответа на нее 15 (пятнадцать) календарных дней со дня ее направления. В случае, если претензия оставлена без ответа или не достижения согласия Сторон споры, вытекающие из настоящего Договора (исполнения настоящего Договора), рассматриваются Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Приложение №1: План Помещения.

Приложение №2: Характеристики Помещения

Приложение №3: Акт сдачи-приемки Помещения.

**9. Реквизиты Сторон**  
**Арендодатель:**

**Арендодатель:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_