1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью 98 (девяносто восемь) квадратных метров, назначение: нежилое помещение, наименование: нежилое помещение, этаж № 1, с кадастровым номером: 78:10:0512202:4265, находящееся по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Пискаревка, Кушелевская дорога, дом 6, корпус 1, строение 1, помещение 24Н, именуемое в дальнейшем «Помещение», «Объект». План Помещения указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.
   2. Арендодатель является собственником Помещения, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 04 февраля 2021 года сделана запись регистрации № 78:10:0512202:4265-78/011/2021-1.
   3. Арендатор использует Помещение для торговли в качестве универсама под коммерческим обозначением «Красное&Белое» или другим коммерческим обозначением.
   4. Арендодатель сообщает Арендатору и гарантирует, что Помещение не заложено, не продано, не состоит под арестом, не является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, не обременено никакими другими правами третьих лиц, не имеет задолженностей перед организациями, предоставляющими коммунальные услуги.
   5. Отношения землепользования, равно как и обязанности по оформлению прав на земельный участок и платежей за пользование землей, благоустройством территории, прилегающей к зданию, в котором расположено арендуемое Помещение, сохраняются за Арендодателем, как собственником Помещения. В случае, если по вине Арендодателя в отношении Арендатора будут применены санкции органа местного самоуправления за ненадлежащее соблюдение правил благоустройства, Арендодатель обязуется возместить штраф по претензии Арендатора в течении 10 дней.
   6. Арендодатель гарантирует Арендатору, что Объект, в котором находится арендуемое помещение имеет разрешение на ввод в эксплуатацию.
2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН,

ПОРЯДОК ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА) ПОМЕЩЕНИЯ

1. Обязанности Арендодателя:
2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Арендодателем п. 2.1.17 настоящего договора передать Помещение Арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему договору).
3. Передать Арендатору Помещение, обеспеченное теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением, водоотведением.
4. Арендодатель не вправе ограничивать или приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами.
5. Арендодатель обязуется, обеспечить разрешенную нагрузку по техническим условиям сетевой организации не менее 15 кВт и напряжение питания объекта 0,38 кВ, трехфазный ввод, смонтировать в случае отсутствия, вводной автомат 25А (трехполюсный) в отдельном боксе для опломбировки, смонтировать в случае отсутствия пункт энергоучета в арендуемом Помещении.

В случай письменного требования Арендатора об установке либо о /переносе пункта энергоучета  
эендодащл^. обязуется получить все необходимые согласования в соответствующих организациях.

1. Ответственность за подачу энергоресурсов и коммунальных услуг сохраняется за Арендодателем, за исключением случаев, когда, городские линии центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения (водоотведения) отключены для ремонта, технического обслуживания и по другим причинам, не подконтрольным (не зависящим) Арендодателю, что подтверждается им документально. В случае плановых отключений линий центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения (водоотведения), связанных с их ремонтом или техническим обслуживанием, о факте неподачи коммунальных услуг Арендодатель уведомляет Арендатора в срок не позднее трех дней до момента предполагаемого отключения. При необходимости реконструкции либо вынужденного ремонта инженерных сетей систем тепло/водоснабжения Арендодатель обязуется оказать содействие Арендатору в получении всех необходимых разрешений (согласований) от снабжающих и балансосодержащих организаций на производство работ по их ремонту, либо их замене.
2. Обеспечивать в течение действия настоящего договора беспрепятственный доступ в Помещение Арендатора, его сотрудников, посетителей и клиентов, в соответствии с установленным режимом работы Арендатора. При этом Арендатор вправе самостоятельно, без согласования с Арендодателем, устанавливать свой режим работы.
3. Не препятствовать в размещении Арендатором вывески на фасаде здания, в котором находится Помещение, без каких-либо дополнительных платежей. Арендатор вправе размещать на фасадной стороне здания вывески, не противоречащие требованиям действующего законодательства, со следующим содержанием: логотип компании; название магазина; информацию о часах работы; декоративные элементы, отображающие направленность деятельности магазина. Формат и размер вывесок является исключительной прерогативой Арендатора. Арендодатель не вправе ограничивать право Арендатора на размещение вывесок. В случае нахождения на фасадной стороне арендуемого помещения вывесок, препятствующих размещению информационных и других материалов Арендатора, Арендодатель обязан в течение 7 дней освободить площадь фасадной стороны здания для размещения вывесок Арендатора. Содержание информационных вывесок не должно противоречить требованиям действующего законодательства. Ответственность за согласование с уполномоченными государственными и муниципальными органами размещения вывески лежит на Арендаторе. В случае, если вывеска установлена с нарушением действующего законодательства, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Арендодатель обязуется не ограничивать использование Арендатором мест общего пользования, автопарковки, зоны разгрузки погрузки, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению. Арендодатель не вправе устанавливать оборудование, конструкции, торговые места в местах общего пользования, препятствующие, ограждающие входы и выходы из Объекта. Арендодатель не вправе закрывать/изменять фасад Объекта, преграждать подъездные пути к Объекту, автопарковке, зоне разгрузки/погрузки.
5. Заключать, своевременно пролонгировать и исполнять договоры с соответствующими организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения. В случае изменения в течение срока действия настоящего договора какого-либо договора по обеспечению Помещения энерго/тепло/водоснабжением и водоотведением, а равно заключения его с иной снабжающей организацией, Арендодатель обязан своевременно предоставлять Арендатору копию соответствующего договора, заверенного подписью и печатью Арендодателя.
6. В течение срока действия настоящего договора в случае необходимости дополнительно предоставлять Арендатору по его требованию зависящую от Арендодателя документацию, необходимую для осуществления Арендатором торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
7. Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке, реконструкции и переустройству Помещения, не затрагивающих несущие конструкции Помещения/Здания.
8. Арендодатель обязуется производить за свой счет капитальный ремонт Объекта, коммуникационных сетей и их элементов, предварительно согласовав перечень работ и сроки исполнения с Арендатором.
9. Своевременно и правильно выставлять счета и акты оказанных услуг на оплату переменной части арендной платы согласно п. 3.3.2 Договора.
10. Арендодатель обязуется обеспечить климатический (температурный) режим в помещении,

согласно требованиям, предъявляемым к микроклимату в торговых организациях, а именно в холодный период года температура в Помещении не должна быть ниже +18° С. (

1. Арендодатель обязуется ежегодно проверять техническое состояние инженерных сетей перед отопительным сезоном, проводить планово-предхнредительные ремонтные работы инженерных сетей

тоснабкения объекта, в случае необходимости проводить обследования кровли помещения.

1. Арендодатель обязуется не заключать договоры аренды с иными арендаторами на помещения, расположенные в здании, в котором расположено арендуемое Помещение, а так же в границах территории, где расположено арендуемое Помещение, организаций, объектов, учреждений, деятельность которых связана с размещением культурно-образовательных, детских, медицинских организаций, объектов спорта и т.д., по соседству с которыми в соответствии с Федеральным законом от 22.11.1995 г. N171-03 "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции" (со всеми актуальными изменениями и дополнениями) - не допускается розничная продажа алкогольной продукции.
2. До момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения передать Арендатору следующие документы:

* копию договора электроснабжения с разрешенной нагрузкой по техническим условиям сетевой организации не менее 15 кВт и напряжение питания объекта 0,38 кВ, трехфазный ввод, а также все приложения к договору, заверенные печатью и подписью Арендодателя;
* копию Договора водоснабжения и водоотведения, а также все приложения к договору, заверенные печатью и подписью Арендодателя;
* копию Договора теплоснабжения, а также все приложения к договору, заверенные печатью и подписью Арендодателя;
* копию паспорта Арендодателя, заверенную печатью и подписью Арендодателя;
* копию свидетельства о постановке на налоговый учет Арендодателя, заверенную печатью и подписью Арендодателя;
* копию свидетельства ОГРНИП Арендодателя, заверенную печатью и подписью Арендодателя;
* копию выписки из банка об открытии расчетного счета Арендодателя, заверенную печатью и подписью Арендодателя;
* копию выписки из ЕГРН (Единый Государственный Реестр Недвижимости) от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт- Петербургу;
* копию выписки из ЕГРИП давностью не более месяца, заверенную печатью и подписью Арендодателя;
* нотариальное согласие супруги Никитина Алексея Валерьевича;
* копию Акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей, заверенную печатью и подписью Арендодателя;
* справку из ИФНС о том, на какой системе налогообложения находится Арендодатель;
* справку об отсутствии задолженности по коммунальным и эксплуатационным услугам.

1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В случае неисполнения указанного требования на Арендодателя возлагается ответственность в соответствии с п. 4.12. Договора.
2. Стороны договорились, что в случае возбуждения административного дела в отношении Арендодателя, затрагивающего права и обязанности Арендатора, Арендодатель обязуется предупреждать Арендатора о всех стадиях процесса. В случае перевыставления административного штрафа Арендодателем в адрес Арендатора, Арендатор обязуется оплатил, штраф только при наличии вины Арендатора и при условии, что Арендатор был извещен о начале административного производства.
3. Арендодатель гарантирует, что при строительстве/ проектировании/ реконструкции Помещения были учтены строительные, пожарные нормы и правила.
4. Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает на весь срок аренды свое безусловное и

безотзывное согласие Арендатору на заключение непосредственно Арендатором от своего имени и за свой счет договоров с организациями, обеспечивающими Здание/Помещение коммунальными услугами/ресурсоснабжающими организациями. По запросу Арендатора оказать последнему все необходимое содействие в заключении им с соответствующими службами/организациями договоров энергоснабжения, водоснабжения (горячего и холодного), теплоснабжения, по обеспечению канализаций. По первому требованию Арендатора Арендодатель обязан передать Арендатору документацию (договорную, техническую и прочую), необходимую и достаточную для заключения Арендатором договоров коммунальными услугами непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, а также по первому требованию Арендатора совершить предусмотренные действующим законодательством действия, необходимые и достаточные для переоформления- на период аренды акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акта о технологическом присоединении, заключения договора энерго- и/или теплоснабжения с энергосбытовой (ресурсоснабжающей) организацией. При этом выбор организации/службы осуществляется Арендатором. „ » \

2.1А2. Арендодатель обязуется в течение 12 (двенадцати) месяцев с момента заключения настоящего етствии с Постановлением Правительства РФ №1498 от 26 декабря 2016 года о внесении

изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354, заключить договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, а так же Арендодатель обязуется не позднее 1 (одного) месяца с момента приемки Арендатором Помещения по акту приема-передачи, предоставить Арендатору копии заявлений поданных в ресурсоснабжающие организации о заключении прямых договоров. В случае нарушения вышеуказанных обязательств Арендатор вправе в соответствии с п. 4.2. настоящего договора приостановить не начислять и не оплачивать арендную плату до момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. При этом в случае начисления ресурсоснабжающей организацией платы за коммунальные услуги как по бездоговорному потреблению, дополнительные расходы на обеспечение Помещения коммунальными услугами ложатся на Арендодателя, в этом случае Арендатор компенсирует Арендодателю расходы на коммунальные услуги в соответствии с разделом 3 настоящего договора на основании показаний приборов учета согласно действующего тарифа.

1. Права Арендодателя:
2. Арендодатель и уполномоченные им представители имеют право на вход в Помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями настоящего Договора и действующего законодательства, а так же по мере необходимости в соответствии с условиями договора, в том числе для целей осуществления обследования помещения органами технической инвентаризации, пожарного надзора и другими контролирующими органами и организациями. При этом Арендодатель и уполномоченные им представители не должны нарушать текущей хозяйственной деятельности Арендатора.
3. Арендодатель и вызванные им аварийные службы имеют право доступа в Помещение в любое время в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения. По требованию Арендодателя представитель Арендатора обязан в течение 2 (Два) часов прибыть в Помещение и присутствовать при устранении аварии.
4. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и иных платежей, установленных настоящим Договором.
5. Потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений, допущенных по вине Арендатора, исполнения обязательств по настоящему договору, эксплуатации Помещения и/или инженерных сетей Здания и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора.
6. Обязанности Арендатора:
7. Принять Помещение по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Арендодателем п. 2.1.17 настоящего договора (Приложение № 2 к настоящему договору).
8. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра с целью проверки технического состояния и порядка его использования Арендатором. Указанные действия производятся полномочными представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в рамках режима рабочего времени Арендатора, не нарушая нормального режима деятельности Арендатора. Кроме того, представители Арендодателя имеют право доступа в Помещение в любое время при аварии или ином обстоятельстве, наносящем ущерб Помещению/Зданию.
9. Обеспечить сохранность инженерных сетей и систем, коммуникаций, иного оборудования, находящихся на площадях Помещения, а также не вмешиваться в систему жизнеобеспечения Здания (сети энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и т.д.) без письменного согласия Арендодателя.
10. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором.
11. Использовать Помещение исключительно по его целевому назначению, указанному в п.1.3. Договора.
12. Соблюдать в своей деятельности санитарные, противопожарные и т.п. требования, установленные правовыми актами для осуществляемых Арендатором видов деятельности.
13. Освободить Помещение в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока Договора, либо даты его досрочного расторжения, передав Помещения по акту приема-передачи (возврата).
14. Самостоятельно и за свой счет или с привлечением третьих лиц осуществлять вывоз на

утилизацию твердых бытовых отходов, образовавшихся в результате хозяйственной деятельности Арендатора, \ /

Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной ^стоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу на основании выставленного и надлежащим образом оформленного счета, направленного на электронный адрес: razvitie@,krasnoe-beloe.ru. оплатить Арендодателю денежную сумму в размере 115000 (сто пятнадцать тысяч) рублей, НДС не предусмотрен в качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору. По окончании срока действия настоящего договора, либо даты его досрочного расторжения указанная сумма зачисляется Арендодателем в счет оплаты последнего месяца аренды. Денежная сумма, указанная в п.2.3.9.настоящего Договора, за всё время действия договора, индексации (повышению) в соответствии с п. 3.2. Договора не подлежит.

1. Права Арендатора:
2. Арендатор не несет ответственность за имущество Арендодателя, находящееся в Помещении, но не указанное в акте приема-передачи Помещения.
3. С момента подписания сторонами акта приема-передачи Помещения, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования Помещения по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на производство указанных выше работ, в том числе, не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения, установка/демонтаж дверей внутри помещения, установка систем вентиляции и кондиционирования, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы, необходимые Арендатору.
4. Арендатор имеет право на проведение реконструкции Помещения, в том числе с возможностью увеличения общей площади и возможностью проведения перепланировки и других неотделимых улучшений, по согласованию с Арендодателем и заинтересованными государственными и муниципальными органами. Арендодатель не вправе требовать дополнительную оплату за возведенные Арендатором дополнительные площади.
5. Арендатор вправе своими силами, так и с привлечением третьих лиц, осуществлять внутреннюю отделку Помещения в соответствии с корпоративным стилем. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении оборудование необходимое для ведения торговой деятельности.
6. Самостоятельно организовать внутреннюю охрану Помещения и находящегося в нем имущества, за свой счет устанавливать любые разрешенные к использованию системы безопасности и вводить пропускной режим допуска в Помещение.
7. Арендатор вправе заключить при содействии Арендодателя и при наличии возможности договоры по обеспечению Помещения энергоресурсамн и другими коммунальными услугами.
8. Передача Помещения в аренду:
9. Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Арендодателем п. 2.1.17 настоящего договора.
10. Акт приема - передачи должен отражать дату составления, техническое состояние передаваемого Помещения, состояние инженерных систем и коммуникаций.
11. Арендатор имеет право отказаться от подписания акта приема'передачи в любом из следующих случаев:

* при наличии в Помещении существенного недостатка, препятствующего эффективному использованию Помещения по его функциональному назначению;
* при выявлении недостоверности какой - либо из гарантий Арендодателя, предусмотренной в п. 1.4. Договора
* в случаях, в которых отказ Арендатора допускается законодательством РФ.

1. При пролонгации Договора на новый срок акт приема - передачи Помещения не составляется
2. Возврат Помещения:
3. Возврат Помещения Арендодателю офстмляется актом приема- подписываемым уполномоченными представителями Сторон.

■ передачи (возврата) Помещения,

1. Помещение возвращается в том состоянии в котором оно было передано по акту приема-передачи

с учетом нормального износа и выполненных Арендатором работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Помещения, при этом Арендодатель.-не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором убытков и оплаты компенсаций для восстановления Помещения в первоначальное состояние, если все произведенные Арендатором переоборудования, перепланировки и реконструкции Помещения, произведены с согласия Арендодателя. \

1. Для\*осуществления возврата Помещения Арендатор уведомляет/Арендодателя о дате и времени ~омещения посредством электронной почты по адресу,/|указанному в Договоре, либо

направляет в адрес Арендодателя уведомление об освобождении Помещения и готовности его передачи с указанием даты и времени. Арендодатель считается уведомленным о необходимости прибыть для приемки (возврата) помещения с даты отправки электронного письма, либо фактического получения уведомления по адресу, указанному Арендодателем в разделе 8 настоящего Договора. В случае если, уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора, но не вручено в связи с отсутствием Арендодателя по указанному адресу, о чем имеется соответствующая отметка организации почтовой связи; либо Арендодатель отказался от получения уведомления и этот факт зафиксирован; либо несмотря на почтовое извещение, Арендодатель не явился за получением почтовой корреспонденции, Арендодатель считается уведомленным по истечение пяти дней с момента направления уведомления. Также уведомление будет считаться полученным Арендодателем в случае если оно получено любым лицом, находящимся в момент вручения, по адресу, указанному в разделе 8 Договора.

1. В случае если Арендодатель не явился для приемки Помещения в назначенное Арендатором число и время или отказывается от подписания акта приема - передачи (возврата), Помещение считается возвращенным Арендодателю с даты указанной в уведомлении Арендатора Арендодателю об освобождении Помещения и готовности его к передаче Арендодателю. В данном случае акт приема- передачи (возврата) Помещения подписывается со стороны Арендатора и имеет силу двухсторонне подписанного документа.
2. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы, иных платежей и иные обязательства, предусмотренные Договором и законом, прекращаются с даты возврата (передачи) Арендатором Арендодателю Помещения. Указанные обязательства Арендатора также прекращаются с момента фактического прекращения пользования Арендатором Помещением и составления Арендатором акта приема-передачи (возврата) Помещения в одностороннем порядке, в том числе составления такого одностороннего акта по причине уклонения и/или отказа Арендодателя от принятия Помещения от Арендатора и/или не получения Арендодателем уведомления от Арендатора по причинам, зависящим от Арендодателя.
3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА
4. Арендная плата состоит из двух частей - постоянной и переменной.
5. Размер постоянной части арендной платы составляет 115000 (сто пятнадцать тысяч) рублей за площадь Помещения ежемесячно, НДС не предусмотрен. Постоянная часть арендной платы включает в себя расходы по оплате услуг по содержанию и ремонту арендуемого Помещения (оказываемые обслуживающей организацией), указанные расходы несет Арендодатель. Постоянная часть арендной платы за неполный календарный месяц рассчитывается, исходя из фактического количества дней нахождения (использования) Арендатора в арендуемом Помещении. В случае изменения площади Помещения по результатам обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, постоянная часть арендной платы изменению не подлежит.
6. Переменная часть (коммунальные платежи) арендной платы является компенсацией затрат Арендодателя на оплату: электроснабжения. водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и пересчитывается ежемесячно в зависимости от объёма и стоимости предоставленных услуг, на основании показаний счетчиков, либо при отсутствии счетчиков, пропорционально площади арендуемых Помещений.
7. Пересмотр постоянной части арендной платы возможен не чаще одного раза в год на индекс потребительских цен (в процентах за последние двенадцать месяцев аренды) установленный

опубликованный) государственным органом статистики города Санкт-Петербурга, но не более 5%. Повышение постоянной части арендной платы возможно не ранее, чем через 365 дней с момента начала начисления постоянной части арендной платы, предусмотренной п.3.1.1 настоящего договора, и далее не ранее 365 дней с момента предыдущего повышения. Письмо с предложением об изменении размера арендной платы должно быть направлено другой стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты предполагаемого изменения. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящем}' договору. По соглашению сторон арендная плата может быть изменена во всякое время действия настоящего договора.

1. Порядок и сроки оплаты арендной платы.

3.3.1. Порядок и сроки оплаты постоянной части арендной платы: а) Арендатор уплачивает постоянную часть арендной платы ежемесячно, в срок до 10 числа текущего месяца на основании настоящего договора. Стороны договорились, что Акт оказанных услуг по постоянной части арендной платы не выставляется si не подписывается.

.3,2. Порядок и сроки оплаты переменной части арендной платы.

i ддя оплаты переменной части арендной платы Арендодатель направляет Арендатору скан копий на але:«:тронную почту [SZ.DO@ki-asnoe-beloe.ru](mailto:SZ.DO@ki-asnoe-beloe.ru). тел.: 8 (351) -246-00-90, либо через сайт “Личный сгинет" <https://arenda.krasnoe-beloe.ru/> следующих документов:

-счет для оплаты переменной части арендной платы, соответствующий образцу, указанному в нложении №3 к настоящему договору);

-копии документов, подтверждающих получение Арендодателем этих услуг от третьих лиц, обладающих правом предоставления этих услуг (копии сведений (счетов, счетов-фактур) от : гетзетствующей снабжающей организации), заверенные подписью и печатью Арендодателя.

-копии платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по : плате счетов снабжающих организаций по обеспечению Помещения коммунальными услугами s энергоресурами (услуги по обеспечению помещения энерго/тепло/водоснабжением и водоотведением).

п При условии предоставления Арендодателем документов, указанных в п.п. «а» п. 3.3.2 настоящего д сговора, оплата переменной части арендной платы производится в течение 10 банковских дней (за предшествующий месяц) с момента предоставления вышеуказанных документов, в\* Оплата за энерго/тепло/водоснабжением и водоотведение производится согласно показаниям приборов учета (счетчика), сведений (счетов) снабжающих организаций и документов, подтверждающих : плату Арендодателем перечисленных услуг.

1. В случае выставленных счетов и актов на оплату переменной части арендной платы, не соответствующих образцам, указанных в Приложении №3 и №4 к настоящему договору, отсутствия документов, подтверждающих получение Арендодателем услуг от соответствующей снабжающей организации, а также отсутствия документов, подтверждающих ее оплату, Арендатор вправе приостановить выплату арендной платы до момента надлежащего исполнения Арендодателем обязанности по предоставлению надлежащим образом оформленных документов, перечень которых указан в настоящем пункте, при этом штрафные санкции, указанные в п. 4.1. настоящего договора, в отношении Арендатора не применяются.
2. Начисление постоянной части арендной платы начинается по истечение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт- Петербургу. Начисление переменной части арендной платы начинается после государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу' (период начала начисления переменной части арендной платы после государственной регистрации настоящего договора определяется датой подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения (Приложение № 2 к настоящему договору).
3. Арендодатель обязан до 20 числа месяца, следующего за расчетным предоставлять документы,

указанные в п. 3.3.2 настоящего договора, а также акт оказанных услуг по переменной части арендной платы, оформленный в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору на **почтовый** адрес:454007, Челябинская область, город Челябинск, улица Рождественского, дом 13, с **:тметкой** «для бухгалтерии». ■

В случае нарушения Арендодателем срока по предоставлению документов, оговоренных настоящим пунктом, Арендатор вправе приостановить оплату арендной платы за текущий период до момента исполнения Арендодателем обязанности по предоставлению указанных документов, при этом штрафные санкции, указанные в п. 4.1. настоящего договора, в отаошении Арендатора не применяются.

ЗЛ Арендатор считается исполнившим обязательства по оплате арендной платы с момента списания денежных средств с расчетного счета Арендатора в соответствии с платежным поручением последнего.

1. Арендатор не несет никаких других расходов, кроме предусмотренных настоящим договором.

При прекращении действия договора, в том числе в случае его досрочного расторжения, арендная плата уплачивается Арендодателю до момента подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) Помещения включительно.

Оплата, предусмотренных настоящим разделом арендных платежей, производится Арендатором путем перечисления арендной платы на расчетный счет Арендодателя, по реквизитам, указанным в разделе 8

Договора.

1. Каждая сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
2. Не исполнение Арендодателем обязанности об уведомлении Арендаторй'надлежащим образом о смене банковских реквизитов, не является основанием для применения в отношении Арендатора санкций, предусмотренных п. 4.1 настоящего договора, в данном случае, (‘исполнение Арендатором :сязанности по оплате арендной платы, перечисляемой на последние изв^стцые реквизиты, признается надлежащей.

3.11. В случае заключения прямых договоров между Арендатором и ресурсоснабжающими ;гтанизациями, обеспечивающими поставку коммунальных услуг энерго/тепло/водоснабжением, во доотведением Арендатор оплачивает указанные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям, ебеспечивающим Помещение соответствующими услугами. Оплата потребленных услуг производится ; г гласно показаниям, установленных приборов учета (счетчиков), сведений (счетов) снабжающих анизаций. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, исключается из переменной части арендной платы услуги на которые заключены прямые договоры и оплате не подлежат.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 1. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы Арендатор выплачивает пеню в тззмере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности за каждый день просрочки.

-.2. В случае невыполнения Арендодателем обязанностей, установленных настоящим договором, но не ; -раничивающихся только этими обязанностями, в том числе и неисполнение обязанностей, предусмотренных законодательством РФ, Арендатор вправе приостановить, и не начислять, и не сплачивать арендную плату, указанную в п.3.1, настоящего Договора, до исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему договору, вне зависимости от того осуществлял Арендатор, в период приостановки, торговую деятельность или нет.

-.3. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость смонтированных им (или за его счет) и оставляемых в Помещении систем охранной и пожарной сигнализации, телефонных и компьютерных сетей, систем видеонаблюдения, вентиляции и кондиционирования, стоимости предоставления доступа телефонной сети общего пользования, по стоимости их приобретения и монтажа с учетом амортизации, либо Арендатор имеет право демонтировать смонтированные им (или за его счет) системы охранной и нежаркой сигнализации, телефонных или компьютерных сетей, систем видеонаблюдения, вентиляции или кондиционирования. Кроме того Арендодатель обязан возместить стоимость ремонтных работ, выполненных Арендатором в Помещении.

1. В случае просрочки передачи Помещения со стороны Арендодателя или невозможности начала работы универсама по причинам, зависящим от Арендодателя, Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере 1 % (один) процент от постоянной части месячной арендной платы за каждый день просрочки.

-.5. В случае если Арендатор не имел возможности пользоваться Помещением вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда вследствие невыполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Помещения по целевому назначению, Арендатор вправе не оплачивать постоянную часть арендной платы Ъ1 каждый день приостановления, не возможности пользования Помещения до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использованию.

При прекращении деятельности и расторжении договора по обстоятельствам, указанным в данном пункте, .Арендодатель обязан возместить убытки Арендатору, в том числе, но не исключая убытки, предусмотренные и. 4.3 договора. Невозможность использования Помещения имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность. Под невозможностью использования Помещения понимается также невозможность использования части Помещения, если при этом Арендатор не имеет возможности использовать Помещения в целях, указанных в Поговоре.

-.6. В случае неисполнения Арендодателем п. 2.1 Л 6. настоящего договора на Арендодателя налагается ддграф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, а также, Арендодатель будет обязан возместить все г доходы Арендатору, которые он понес на ремонт арендуемого Помещения, а также иные затраты Арендатора, связанные с открытием универсама в арендуемом Помещении. Арендодатель обязуется произвести оплату указанных в настоящем пункте сумм Арендатору в течение 10 (десяти) календарных дней со дня предъявления Арендатором соответствующего письменного требования, при этом Арендатор имеет право расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Арендодателя за 15 пятнадцать) календарных дней. /

* 1. Сторойы договорились, что проценты в соответствии со ст. 317.1 Гражданского Кодекса РФ проценты по денежному обязательству) не начисляются и не уплачиваются. I
  2. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта без согласования с Арендатором,

Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные проведением, указанного ремонта и/или

*I*

* т :; становлением торговой деятельности Арендатора в Объекте, перемещением оборудования, \*:а.аха. простоем персонала и прочее, а также несёт ответственность в соответствии с Договором.
* - В случае нарушения Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами тс акне Арендодателя, Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором за время отсутствия г: ямунатьных услуг, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю : хтз-ететвующего требования с приложением подтверждающих документов.

Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 1% (один) процент от явочного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента исполнения обязательств

* гендодателем.
* I Ушата санкций, установленных Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств ■: Дсговору. Указанные в Договоре обязательства по уплате штрафных санкций возникают только при

адгвин направления письменной претензии в адрес виновной Стороны.

* 1.3 случае привлечения Арендатора надзорными органами к ответственности за нарушение правил -дативопожарной безопасности, а так же строительных норм и правил, которые были нарушены/не

^дены при строительстве, проектировании, реконструкции Здания/Помещения, произведенными до ~ тдлисания акта приема-передачи, Арендодатель обязан возместить Арендатору сумму штрафа по \_ гсгановлению об административном правонарушении в полном объеме в течении 5 (пяти) календарных дней со дня предъявления Арендатором соответствующего письменно требования, а так же устранить •дынные нарушения самостоятельно и за свой счет.

* .1.3 случае привлечения Арендатора надзорными органами к ответственности за отсутствие дазрешения на ввод в эксплуатацию объекта по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется ■: мхексировать штраф по постановлению об административном правонарушении.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5 Срок аренды по настоящему Договору составляет 7 (семь) лет, начиная с момента государственной дегистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, •ад астра и картографии по городу Санкт-Петербургу.

5 2 До момента государственной регистрации стороны признают договор и все его условия действительными в отношениях сторон и не вправе ссылаться на факт отсутствия государственной гегнетрации как основание недействительности или незаключенности договора.

53. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой :дс:< по соглашению сторон.

5 -. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора, уведомив об этом Арендатора -г менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, в случаях существенного нарушения следующих ; сдозий Арендатором:

• однократная просрочка по внесению арендной платы, предусмотренной п. 3.1.1 настоящего говора, на срок более 30 календарных дней. Если же причиной невнесения Арендатором в срок платежей по постоянной и/или переменной части арендной платы, явились основания, по которым в г-ношении Арендодателя были применены санкции, указанные в п. 4.2 настоящего договора, -.рендодателю не предоставляется возможность расторгнуть договор, ссылаясь на данные обстоятельства

алпользование арендуемых площадей не по назначению.

Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном гядке, письменно предупредив об этом Арендодателя в срок не менее чем за один календарный месяц, азанный срок начинает исчисляться со дня получения Арендодателем соответствующего уведомления грядке, предусмотренном пунктом 2.6.3 настоящего Договора.

Арендатор вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем гсудебном порядке в случае:

введения в действие нормативно-правовых актов федерального или местного уровней власти, тдлстраняющих свое действие на осуществляемые Арендатором виды деятельности, положения дрых будут препятствовать в осуществлении Арендатором нормальной торговой деятельности, влечет приостановку и/или аннулирование лицензии и разрешений, полученных Арендатором для дхествления своей деятельности;

помещение перестанет соответствовать требованиям Федерального законаот 22.11.1995 г. N171 -ФЗ

государственном регулировании производства и оборота этилового/ спирта, алкогольной и ::-:ргосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции" (со теми актуальными изменениями и дополнениями) с изменениями и Федерального закона №15-ФЗ «Об .деке здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления

■атака-) от

.2013 г.;

г отказа в выдаче Арендатору компетентными органами лицензии на розничную продажу здхогольной продукции, либо приостановлении, прекращении, аннулировании лицензии.

При этом договор прекращает свое действие по истечении 10 дней со дня получения соответствующего зедомления о расторжении настоящего договора в порядке предусмотренном пунктом 2.6.3 Договора.

1. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА
2. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему П-говору аренды, если неисполнение явилось следствием действий обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания настоящего Договора аренды в результате событий чрезвычайного

врактера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами, как, например наводнение, землетрясение, пожар, поджог третьими лицами, постановления, распоряжения или иные нормативные акты государственных органов, а также действия должностных лиц государственных органов, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору аренды.

1. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна в течение 7 рабочих дней с момента начала действия форс-мажорных обстоятельств, предоставить другой стороне документ компетентного органа, подтверждающего наступление указанных обстоятельств.
2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору аренды отодвигается соизмеримо времени, в течение которого действуют такие гс гтоятельства и последствия.
3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

"Л. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один для органа регистрирующего права на недвижимое имущество и сделки с ним.

".2. Регистрация настоящего договора осуществляется за счет Арендатора. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор обязуется за свой счет осуществить подачу настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу. Обязанность по получению/оплате документов технической инвентаризации возлагается на Арендодателя.

".3. Сторона, которая выступает инициатором внесения изменений в договор, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет производить государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу, при условии предоставления другой стороной документов, необходимых для регистрации дополнительного соглашения.

".4. При изменении почтового адреса, места нахождения, номера расчетного счета и/или с-оелуживающего банка, одна Сторона обязана незамедлительно письменно сообщить другой Стороне о произошедших изменениях. В случае невыполнения условий настоящего пункта, уведомление, направленное по прежнему адресу, считается доставленным надлежащим образом. Все иные изменения оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Кроме того, Арендодатель обязан незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора, притязаниях третьих лиц, связанных с Помещением.

~.5. В случае перемены собственника, в течение срока настоящего договора, до получения :: стветствующего уведомления об изменении стороны-Арендодателя, исполнение Арендатором своих с бязательств в пользу Арендодателя признается надлежащим.

".6. Стороны предпримут все усилия для разрешения споров, вытекающих из условий настоящего договора или возникающих в связи с ним, путем переговоров между уполномоченными представителями сторон. В случае невозможности достичь договоренности между сторонами настоящего договора, все споры и разногласия подлежат разрешению Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области или Арбитражным судом Челябинской области, на усмотрение истца.

".7. Стороны договорились применять факсимильную подпись и признают равную юридическую силу с собственноручной подписью, использование факсимиле при подписании настоящего договора, приложений и дополнительных соглашений к нему7, актов, счетов и иных документов, вытекающих из исполнения настоящего договора.

".8. Стороны договорились, что надлежащим уведомлением Арендодателя будет также являться уведомление, направленное на адрес электронной почты, указанной в Реквизитах Арендодателя.

“.9. /Приложением к настоящему договору является:

-Приложение Nj|l. План Помещения.