

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
нежилого помещения  
№ \_\_\_\_\_**

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания «КАТАРСИС» (ООО НПК «КАТАРСИС»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (зарегистрированное \_\_\_\_\_, Свидетельство о государственной регистрации № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется на условиях, предусмотренных настоящим Договором, за плату передать Арендатору во временное владение и пользование следующие нежилые помещения (далее – Объект):

1.1.1. Адрес: 197110, Санкт-Петербург, улица Барочная, дом 10, корпус 1, литера А.

1.1.2. Этаж: \_\_\_\_\_.

1.1.3. Состав арендуемых помещений (номера комнат): \_\_\_\_\_.

1.1.4. Площадь арендуемых помещений: \_\_\_\_\_ согласно данным ПИБ Петроградского района Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_.

Схема расположения арендуемых по настоящему Договору помещений на Объекте согласована Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Арендванный Объект предоставляется Арендатору под административные нужды последнего (организация работы офиса).

1.3. На момент заключения настоящего Договора Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании свидетельства 78-АВ № 656101 от 19.04.2007 г., не арестован, не является предметом исков третьих лиц.

1.4. Арендатор не имеет права передавать Объект в субаренду, а также передавать свои права и обязанности другому лицу (перенаем).

**2. РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, УЛУЧШЕНИЕ ОБЪЕКТА**

2.1. Если у Арендатора в процессе пользования Объектом возникнет необходимость в его улучшении, в частности, в проведении работ по модернизации (реконструкции) (установка дополнительного оборудования для рабочих мест, размещение дополнительного электротехнического и другого инженерного оборудования и средств связи и тому подобное), то такие работы выполняются Арендодателем на основании заключаемого Сторонами дополнительного соглашения, определяющего сроки, объем и содержание, цену и порядок оплаты указанных работ.

Указанные в настоящем пункте работы выполняются за счет Арендатора с соблюдением порядка выполнения работ и требований, изложенных в п. 2.2. настоящего Договора. При невозможности выполнения указанных работ Арендодателем по независящим от него причинам они могут выполняться непосредственно Арендатором, но с обязательным выполнением требований и порядка производства работ, предусмотренных настоящим Договором, а также при согласовании с Арендодателем лица, производящего работы, а также стоимости работ.

2.2. Работы, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, должны включать в себя работы по проектированию и непосредственно строительно-монтажные работы, должны

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

выполняться специализированной (лицензированной) проектной и строительной организациями, с соблюдением СНиП, СанПин, Гост, ТСН и тому подобных норм и правил, с получением, при необходимости, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, согласований и заключений.

2.2.1. Работы, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, могут выполняться только при выполнении следующих условий: они технически возможны для выполнения в здании, где расположен Объект, не затрагивают несущих конструкций здания, не влекут за собой перепланировку Объекта (за исключением временных перегородок, отделимых без вреда для Объекта), не влияют на противопожарную, экологическую, санитарно-эпидемиологическую безопасность, не влияют на режим охраны здания, где расположен Объект, не нарушают художественно-дизайнерскую концепцию здания и Объекта, а равно иным образом не повлияют на безопасность здания и находящихся в нем людей, не повлекут негативных последствий для **Арендодателя** или не нарушат прав **Арендодателя** как собственника здания и Объекта.

2.2.2. Для выполнения работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, **Арендодатель** вправе потребовать от **Арендатора** Техническое задание, которое с момента его согласования Сторонами будет являться неотъемлемой частью, соответственно, настоящего Договора или дополнительного соглашения на проведение работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

2.3. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, при прекращении действия настоящего Договора по любому из оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, стоимость работ, производимых в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, в том числе, все неотделимые без вреда для Объекта улучшения, произведенные за счет **Арендатора**, возмещению (компенсации) не подлежат, в том числе путем зачета их в стоимость арендной платы.

2.3.1. При прекращении настоящего Договора по любому из оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, **Арендатор** должен произвести текущий ремонт Объекта, приведя Объект в первоначальное состояние (отражается в акте приема-передачи Объекта), или компенсировать затраты **Арендодателя** по проведению такого ремонта в срок, указанный **Арендодателем**.

2.4. При выполнении **Арендодателем** работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, **Арендатор** обязан оказывать содействие в выполнении **Арендодателем** указанных работ, в частности, своевременно (в сроки, указанные **Арендодателем**) предоставлять Техническое задание, исходную информацию и документацию, осуществлять оплату работ, представлять материалы (оборудование), необходимые для проведения работ, своевременно осуществлять приемку работ и тому подобное.

### 3. ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или в части по основаниям и в порядке, предусмотренным законом или настоящим Договором.

Требовать внесения изменений в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке, в случаях определенных законом и настоящим Договором, а также вносить в него изменения в одностороннем порядке в случаях и в порядке, определенных настоящим Договором.

3.1.2. Доступа на Объект в целях контроля над использованием Объекта и его состоянием.

3.1.3. Отказать в согласовании Технического задания (п. 2.2.2. настоящего Договора), проекта (технической документации) или работ (подрядной организации), предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, если, по мнению **Арендодателя**, при

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

выполнении соответствующих работ не будут соблюдаться условия, указанные в п. 2.2.1. настоящего Договора.

Указанное в данном пункте право **Арендодателя** также распространяется и на размещение обозначения местонахождения **Арендатора** (п. 3.2.2. настоящего Договора).

### **3.2. Арендатор имеет право:**

3.2.1. По собственному усмотрению определять объем, содержание работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, с соблюдением условий и порядка их проведения, изложенных в настоящем Договоре. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, на основании согласованных **Арендодателем**: Технического задания (п. 2.2.2. настоящего Договора), проекта (технической документации) или работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, выполнять работы, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.2. Обозначить свое местонахождение в арендуемом Объекте путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.п., но с обязательным согласованием формы, дизайна и места их расположения с **Арендодателем**.

3.2.3. На использование автостоянки, расположенной на прилегающей к зданию территории, где расположен Объект. За **Арендатором** закрепляется \_\_\_ (\_\_\_) парковочных мест, расположенных на гостевой неохраняемой парковке перед зданием (по Барочной улице). **Арендодатель** не несет ответственность за сохранность автомашин, находящихся на автостоянке.

3.2.4. На возмещение расходов, произведенных во внеплановом порядке при ликвидации последствий аварийных ситуаций, возникших по вине **Арендодателя**, путем пересмотра последующих арендных платежей в пределах суммы, полагающейся за весь срок действия настоящего Договора.

3.2.5. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора полностью или в части по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и настоящим Договором.

## **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. Передать **Арендатору** Объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Моментом начала аренды считать дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

4.1.2. Не чинить препятствий **Арендатору** в правомерном использовании Объекта.

4.1.3. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Объекту сотрудникам, транспорту, заказчикам **Арендатора**, а также любым другим лицам, указанным **Арендатором**, с соблюдением порядка прохода (проезда, допуска), принятого у **Арендодателя**.

4.1.4. В месячный срок рассматривать обращения **Арендатора** по вопросам изменения целевого назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования по дополнительному соглашению Сторон.

4.1.5. В случае прекращения Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение 5 (Пяти) календарных дней после прекращения действия настоящего Договора и выполнения требований по ремонту или компенсации такого ремонта (п. 2.3.1. настоящего Договора) принять Объект от **Арендатора** полностью или в части по акту приема-передачи.

4.1.6. Доводить до сведения **Арендатора** изменения своего наименования, места нахождения и банковских реквизитов.

4.1.7. Обеспечить охрану здания, где находится Объект, обеспечить Объект коммунальными услугами: электричество, водоснабжение, теплоснабжение, обеспечить вывоз мусора с территории, прилегающей к зданию, где находится Объект, производить уборку мест общего пользования, а также поддерживать в исправном состоянии инженерные коммуникации и сети. **Арендодатель** не несет ответственность перед **Арендатором** за имущество, находящееся на Объекте.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

4.1.8. За 10 (Десять) календарных дней до начала ремонтно-строительных работ, перепланировки Объекта или других конструктивных изменений уведомить **Арендатора**, а также принять необходимые меры для устранения обстоятельств, ограничивающих деятельность **Арендатора** в период выполнения указанных работ.

#### **4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать Объект в целях, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

4.2.2. Не использовать свои права, предусмотренные п.п. 3.2.1. и 3.2.2. настоящего Договора, в нарушение условий и порядка их применения, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. В период пользования Объектом поддерживать его в исправном состоянии, осуществлять за свой счет его текущий ремонт, нести возникающие в связи с его эксплуатацией расходы и определенные настоящим Договором. При получении Объекта в аренду заключить договор на уборку Объекта с указанным **Арендодателем** лицом.

4.2.4. Возместить **Арендодателю** все убытки, включая упущенную выгоду, причиненные в случае повреждения арендуемого Объекта, сетей и инженерных коммуникаций, относящихся к Объекту, если **Арендодатель** докажет, что повреждение Объекта, сетей и инженерных коммуникаций произошло в результате наступления обстоятельств, за которые **Арендатор** несет ответственность в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего Договора. Кроме того, возмещать **Арендодателю** в бесспорном порядке все понесенные им расходы, связанные с превышением **Арендатором** количества потребленных эксплуатационных и коммунальных услуг, и выставленных в этой связи поставщиком указанных услуг **Арендодателю** претензий.

4.2.5. Не производить неотделимых улучшений Объекта без согласования с **Арендодателем**. Указанное согласование оформляется в письменной форме. Стоимость неотделимых улучшений арендованного Объекта, выполненных **Арендатором**, как с согласия **Арендодателя**, так и без него, возмещению не подлежит.

4.2.6. Самостоятельно уплачивать платежи за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов и другие виды вредного воздействия, а также все иные сборы, связанные со спецификой деятельности **Арендатора**.

4.2.7. Содержать Объект в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, обеспечить сохранность и эксплуатацию Объекта, сетей и инженерных коммуникаций, относящихся к Объекту, в соответствии с установленными техническими требованиями, соблюдать требования органов Госпожнадзора, ФГУЗ, Роспотребнадзора и других контролирующих государственных органов, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности **Арендатора** и арендуемого им Объекта. Принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта и инженерных сетей, его санитарное состояние и противопожарную безопасность. Назначить на Объекте двух ответственных за противопожарную безопасность, имеющих соответствующие квалификационные удостоверения, а также в течение недели после начала аренды, предоставить **Арендодателю** объектовую документацию и журнал контроля противопожарного состояния арендуемых площадей, который должен храниться на рецепции. Нести соответствующую ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором, за невыполнение или ненадлежащее выполнение указанных норм и требований.

4.2.8. Беспрепятственно допускать представителей **Арендодателя** на арендуемый Объект с целью проверки его использования на соответствие условиям настоящего Договора.

4.2.9. Соблюдать пропускной режим, меры безопасности, принятые у **Арендодателя**, выполнять требования администрации **Арендодателя**, касающиеся пропускного режима, мер безопасности в здании, где расположен Объект, и на прилегающей к нему территории.

4.2.10. Выполнять в установленный срок предписания **Арендодателя**, органов Госпожнадзора, ФГУЗ, Роспотребнадзора и иных контролирующих органов о принятии

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности **Арендатора**, ставящих под угрозу сохранность Объекта и здания, где он расположен, экологическую, противопожарную и санитарную обстановку на Объекте и в здании, где он расположен. Нести самостоятельно соответствующую ответственность за невыполнение указанных предписаний и возмещать **Арендодателю** в бесспорном порядке все расходы, возникшие у **Арендодателя** в результате неисполнения **Арендатором** указанных предписаний.

4.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных **Арендатору** по настоящему Договору имущественных прав, а также передача обязанностей, в частности, переход их к иному лицу (поднаем, перенаем, договоры залога, субаренды, внесение права аренды на Объект или его части в уставный капитал предприятия и др.), без письменного разрешения **Арендодателя**.

4.2.12. Письменно сообщить **Арендодателю** не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении Объекта (в том числе его части) как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в случае его досрочного расторжения, в том числе, по соглашению сторон и сдать Объект по акту приема – передачи в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.13. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных происшествий уведомить **Арендодателя** и своими силами немедленно принять все меры, необходимые для устранения последствий указанных событий. **Арендодатель** возмещает ущерб, причиненный чрезвычайным происшествием, если **Арендатор** докажет, что эти события произошли по вине **Арендодателя**.

4.2.14. В случае прекращения настоящего Договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение 5 (Пяти) дней после прекращения действия и выполнения текущего ремонта, а также требований по ремонту или компенсации такого ремонта, предусмотренных п. 2.3.1. настоящего Договора, передать Объект полностью или в части **Арендодателю** по акту приема – передачи.

4.2.15. В случае, предусмотренном п. 4.2.14. настоящего Договора, а также в указанные в нем сроки вернуть Объект в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа (при необходимости провести текущий ремонт), со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями, а также произведя предварительно ремонт или компенсацию, предусмотренные п. 2.3.1. настоящего Договора.

Под нормальным износом в целях настоящего Договора понимается износ, который арендованное имущество претерпело бы при обычном его использовании по назначению. Не признается нормальным износом: повреждение структуры обоев, стеновых панелей, напольного и потолочного покрытия, а также наличие на указанных поверхностях пятен от краски, кофе, чая и прочих жидкостей и других несмываемых загрязнений; повреждение стен, окон, дверей и др. поверхностей помещений, образовавшиеся от вкручивания шурупов, саморезов, вбивания гвоздей; повреждения дверного полотна, стеновых, напольных и потолочных покрытий, а также окон и подоконников в виде царапин, трещин, сколов, вмятин; повреждение целостности розеток, кабель-каналов, щитов освещения и светильников и т.п.

4.2.16. При своей реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также лишения лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно сообщить об этом **Арендодателю**.

4.2.17. Непосредственно после выполнения работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, представлять **Арендодателю** первичные учетные документы, фиксирующие факт выполнения работ, а именно: акты по форме КС-3 и КС-2, кроме того, копии договоров на выполнение работ.

4.2.18. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора.

4.2.19. Соблюдать правила использования Объекта.

4.2.20. При расторжении настоящего Договора сдать Объект **Арендодателю** по соответствующему акту приема-передачи. Освобождение Объекта без подписания соглашения о расторжении настоящего Договора либо его передачи по соответствующему акту приема-передачи и представления письменного уведомления о продолжении настоящего Договора расценивается как отказ от исполнения настоящего Договора и влечет ответственность, предусмотренную настоящим Договором.

## 5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1. Размер арендной платы, порядок и сроки ее оплаты, порядок изменения арендной платы и иные условия, касающиеся арендной платы, согласованы Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью. На момент заключения настоящего Договора размер арендной платы составляет: постоянная часть \_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 18%, переменная, в части обеспечения коммунальными услугами и стоимости охраны здания \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), в том числе НДС 18%.

5.2. Датой оплаты **Арендатором** указанных платежей считается дата поступления денежных средств на счет **Арендодателя**.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. За нарушение **Арендатором** своих обязательств, предусмотренных п.п. 1.4., 4.2.1. – 4.2.5., 4.2.7. – 4.2.11., 4.2.13., 4.2.19., настоящего Договора **Арендодатель** вправе потребовать с **Арендатора** штраф в размере месячного арендного платежа. Кроме того, при неоднократном нарушении **Арендатором** указанных обязательств **Арендодатель** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2. В случае просрочки оплаты арендных платежей **Арендодатель** вправе потребовать от **Арендатора** выплатить **Арендодателю** пени в размере 0,5% от несвоевременно уплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае не освобождения **Арендатором** занимаемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим Договором, а равно нарушение срока, определенного в п. 2.3.1. настоящего Договора, **Арендодатель** вправе потребовать от **Арендатора** выплатить **Арендодателю** арендную плату за время фактического пользования Объектом (невозврата) и пени в размере 0,5 % от месячной арендной платы за каждый день пользования Объектом после наступления срока возврата Объекта.

6.4. В случае проведения несогласованных с **Арендодателем** перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены, а Объект приведен в прежний вид, за счет **Арендатора** в срок, определяемый односторонним решением **Арендодателя**. При нарушении установленного срока с **Арендатора** может быть взыскана пеня в размере 0,5% от месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.5. В случае причинения ущерба Объекту в результате неправомерных действий **Арендатора** затраты, связанные с восстановлением Объекта, в полном объеме несет **Арендатор**.

6.6. При нарушении **Арендатором** срока сообщения о досрочном расторжении Договора (п. 4.2.12.) либо при необоснованном отказе от исполнения настоящего Договора (п. 4.2.20.) последний обязан выплатить **Арендодателю** штраф в размере 3 (Трех) арендных плат.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

6.7. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, обязанность по уплате штрафов, пеней, возмещению убытков возникает у виновной Стороны только в случае предъявления к ней письменной мотивированной претензии Стороны, чьи интересы нарушены, и признания виновной Стороной указанных в претензии требований по уплате вышеуказанных денежных сумм, а в случае непризнания – с момента вступления в законную силу решения суда. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента ее предъявления. Претензия считается предъявленной с момента ее получения Стороной, которой она адресована.

6.8. Если по окончании срока аренды, при условии надлежащего исполнения **Арендатором** своих обязанностей по настоящему Договору, при прочих равных условиях, **Арендодатель** откажет **Арендатору** в заключении договора аренды на новый срок, то он возмещает **Арендатору** его расходы, связанные с выполнением работ, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, а также убытки, вызванные таким отказом. При отказе от заключения нового договора аренды по инициативе **Арендатора** настоящий пункт Сторонами не применяется.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами, а Объект считается переданным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

Подлинность подписи лица, действующего от имени ООО НПК «КАТАРСИС», должна быть заверена печатью ООО НПК «КАТАРСИС» при заключении Договора, его изменении, либо расторжении, а также на документах, сопровождающих, либо подтверждающих его исполнение (накладные, доверенности, акты, отчеты и т.п.), прекращение обязательства, изменение стороны в обязательстве, а также на иных документах, фиксирующих факты, связанные с финансовыми средствами. Оттиск печати является обязательным реквизитом соответствующего документа, отсутствие оттиска печати влечет его недействительность, если ООО НПК «КАТАРСИС» в ходе спора будет об этом специально заявлено.

7.2. Настоящий Договор действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев с момента его вступления в силу.

7.3. По окончании срока аренды, при условии надлежащего исполнения **Арендатором** своих обязанностей по настоящему Договору, при прочих равных условиях, **Арендатор** имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. **Арендатор** обязан письменно уведомить **Арендодателя** о желании заключить такой договор не менее чем за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора.

7.4. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.5. **Арендодатель** вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях настоящего Договора:

7.5.1. При возникновении задолженности по внесению, предусмотренной условиями настоящего Договора, с учетом последующих изменений и дополнений к нему, арендной платы за Объект либо эксплуатационные и коммунальные платежи, в течение двух месяцев подряд независимо от ее последующего внесения;

7.5.2. В случаях, указанных в п. 6.1. настоящего Договора;

7.5.3. При сдаче Объекта, как в целом, так и по частям, в субаренду, перенаем или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения **Арендодателя**;

7.5.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования.

7.6. **Арендодатель** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если **Арендатор** не устранит недостатки в срок, указанный в соответствующем письменном предупреждении.

7.7. Досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от погашения задолженности по арендной плате и уплаты пени (штрафа, неустойки), возмещению убытков.

7.8. Если по правилам, предусмотренным п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящий Договор будет считаться заключенным на неопределенный срок, то при расторжении настоящего Договора в соответствии со ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации условие, предусмотренное п. 6.8. настоящего Договора, Сторонами не применяется.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных, непреодолимых при данных условиях и препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору) сроки исполнения обязательств отодвигаются соразмерно времени, в течение которого будут иметь место такие обстоятельства.

8.2. Если действие обстоятельств, указанных в п. 8.1. настоящего Договора, будет продолжаться более 3 (Трех) месяцев, любая из Сторон будет вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом ни одна Сторона не вправе требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения обязательств, должна немедленно извещать другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 8.1. настоящего Договора.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласования по возникшему спору заинтересованная Сторона передает спор на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. До передачи спора на рассмотрение Арбитражного суда Стороны обязаны принять меры по его досудебному урегулированию путем предъявления претензий с приложением обосновывающих документов, срок ответа на претензии составляет 15 (Пятнадцать) дней со дня получения (если иной срок не предусмотрен настоящим Договором). Претензии принимаются только Сторонами по настоящему Договору.

9.2. Если Сторонами в настоящем Договоре не установлено иное, то любое сообщение (извещение, требование, претензия и тому подобное), направленное Стороной по настоящему Договору, считается полученным, если оно доставлено адресату по его почтовому адресу посредством почтового сообщения либо факсимильной связи, либо вручено под расписку представителю соответствующей Стороны. Указанные сообщения (извещения, требования, претензии и тому подобное) должны быть составлены в письменной форме.

9.2.1. При направлении письменного сообщения (извещения, требования, претензии и тому подобного) посредством факсимильной связи направившая его Сторона должна любыми разумными средствами убедиться, что сообщение (извещение, требование, претензия и тому подобное) получено Стороной, которой оно адресовано. Сторона, получившая сообщение (извещение, требование, претензию и тому подобное), в день его получения должна направить письменное подтверждение о полученном ею сообщении (извещении, требовании, претензии и тому подобном). При отсутствии такого



подтверждения в указанный срок направленное сообщение (извещение, требование, претензия и тому подобное) считается принятым адресатом.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Стороны должны своевременно уведомлять друг друга обо всех изменениях в своих реквизитах.

9.5. Непосредственно перед подписанием настоящего Договора **Арендатор** представляет **Арендодателю** копии учредительных документов, заверенных **Арендатором**, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего настоящий Договор. Стороны договорились, что при заключении настоящего Договора возможно использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи уполномоченного лица.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и вместе с приложениями составляет \_\_ (\_\_\_) листов.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН, ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части прилагаются:

|                |  |
|----------------|--|
| Приложение № 1 | Схема арендуемых помещений на _____ листах;      |
| Приложение № 2 | Стандартный пакет Арендатора на 1 (одном) листе; |
| Приложение № 3 | Расчет арендной платы на _____ листах;           |
| Приложение № 4 | Правила работы бизнес-центра на 3 (трёх) листах. |

### **Арендодатель:**

197110, г. Санкт-Петербург,  
ул. Барочная, дом 10, к.1, литера А  
ИНН 7825103271 КПП 781301001  
ОКПО 31017448, ОГРН 1027809204323  
Банк получателя:  
Северо-Западный филиал ОАО АКБ  
«РОСБАНК»  
Р/ счет № 407 028 106 937 000 000 29  
К/ счет № 301 018 101 000 000 007 78  
БИК 044 030 778

### **Арендатор:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м. п.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

\_\_\_\_\_ м. п.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

### Стандартный пакет Арендатора

Стандартный ремонт офисных помещений:

| № | Оборудование   | Характеристика   | Количество  |
|---|--|--|---|
| 1 | Окна   | Пластиковые, стеклопакеты однокамерные, внутреннее стекло с низкоэмиссионным К покрытием с функцией открывания и проветривания                             | 1 шт. через 6 м   |
| 2 | Отделка стен   | Материалом «ВИПРОК» (панели из гипсокартона с виниловым покрытием)   | по периметру  |
| 3 | Потолок  | Подвесной, «Армстронг»   | На всю площадь потолка                                  |
| 4 | Освещение  | Встроенные в подвесной потолок люминесцентные светильники 4x18 Вт  | 4 шт. на 36 кв. м                                       |
| 5 | Напольное покрытие   | Ковролин   | На всю площадь пола                                     |
| 6 | Электрическая и телефонная разводка<br>На 1 (одно) рабочее место | Кабель канал по стенам,<br>I тип:<br>Розетка информационной сети – 2 шт,<br>Розетка электрической сети, бытовая – 1 шт.<br>Розетки выделенной сети – 2 шт. | 1 раб. место на 6 кв. м                                 |
| 7 | Вентиляция   | Приточно-вытяжная  | 1 диффузор притока<br>1 диффузор вытяжки<br>на 36 кв. м |
| 8 | Кондиционер  | LG Electronics Inc, кассетного типа T36LN  | 1 шт. на 72 кв. м                                       |

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ М. П.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

\_\_\_\_\_ М. П.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

### **Расчет арендной платы и порядок ее оплаты**

1. Порядок (механизм) исчисления арендной платы (постоянной и переменной частей):

1.1. Ежемесячный размер постоянной части арендной платы составляет:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Постоянная часть арендной платы начисляется с момента передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи и до возврата Объекта по соответствующему Акту приема-передачи.

1.2. Переменная часть арендной платы состоит из ежемесячных компенсационных платежей за обеспечение Объекта электричеством, горячей и холодной водой, канализацией, теплоснабжением, а также охраной и организацией контрольно-пропускного режима в здании, где расположен Объект и составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из:

- электроснабжение (25 кВт/час за месяц на 1 м<sup>2</sup>) – \_\_\_\_\_ рублей за 1 кВт/час (без НДС);
- теплопотребление (0,08 Гкал за месяц на 1 м<sup>2</sup>) – \_\_\_\_\_ рублей за 1 Гкал (без НДС);
- водопотребление (0,05 м<sup>3</sup> за месяц на 1 м<sup>2</sup>) – \_\_\_\_\_ рублей за 1 м<sup>3</sup> (без НДС);
- водоотведения (0,18 м<sup>3</sup> за месяц на 1 м<sup>2</sup>) – \_\_\_\_\_ рублей за 1 м<sup>3</sup> (без НДС);
- охрана и организация контрольно-пропускного режима в здании, где расположен Объект – \_\_\_\_\_ рубль за 1 м<sup>2</sup> (без НДС) в месяц.

Переменная часть арендной платы начисляется с момента передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи и до возврата Объекта по соответствующему Акту приема-передачи.

2. **Арендодатель** имеет право в одностороннем порядке единовременно увеличивать арендную плату, но не чаще одного раза в течение действия настоящего Договора и не более чем на 10% (Десять процентов). Неурегулированный во внесудебном порядке вопрос об изменении арендной платы подлежит разрешению судом.

3. Ограничения по увеличению размера арендной платы, указанные п. 2. настоящего Приложения, не распространяются на следующие случаи:

3.1. При изменении налогового законодательства, платы за землю и тарифов ресурсоснабжающих организаций при предоставлении коммунальных услуг, электроэнергии, а также стоимости охраны здания. В этом случае размер арендной платы может быть увеличен согласно увеличению соответствующего тарифа, налога или стоимости охраны здания.

3.2. Указанные изменения арендной платы осуществляются **Арендодателем** в одностороннем порядке, о чем последний уведомляет **Арендатора** не позднее 30-ти дней до момента соответствующего увеличения арендной платы и Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение. Неурегулированный во внесудебном порядке вопрос об изменении арендной платы подлежит разрешению судом.

4. Оплата арендной платы:

4.1. В течение 10 (Десяти) дней с момента подписания настоящего Договора **Арендатор** вносит на расчетный счет **Арендодателя** сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_), в т.ч. НДС 18% - \_\_\_\_\_ рублей, которая учитывается в счет арендной платы за первый месяц фактического пользования Объектом.

4.2. В дальнейшем, постоянная и переменная части арендной платы (за исключением платежей за электроэнергию, используемую сверх нормы) оплачиваются Арендатором не позднее 10-го числа каждого месяца.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

5. Выделение сверхнормативного электроснабжения регулируются письменной заявкой **Арендатора**, согласованной с **Арендодателем** и представляемой **Арендатором** при подписании настоящего Договора, оплата осуществляется путем перечисления ежемесячных авансовых платежей с момента подписания настоящего Договора в следующем порядке:

5.1. При заключении настоящего Договора **Арендатор** перечисляет **Арендодателю** авансовый платеж, который соответствует месячной стоимости договорной (согласованной) энергии и мощности. Аванс за следующий за ним месяц **Арендатор** перечисляет не позднее 20 (Двадцати) дней до его начала;

5.2. **Арендодатель** ежемесячно до 02 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, направляет **Арендатору** платежный документ, содержащий сведения о фактически потребленной электроэнергии (кВт) в предыдущем месяце по показаниям приборов учета. Сумма платежного документа уменьшается на сумму оплаченного авансового платежа за расчетный месяц. Платежный документ оплачивается в пятидневный срок после выставления счета **Арендатору**.

6. При наличии у **Арендатора** задолженности перед **Арендодателем** сумма произведенного **Арендатором** платежа погашает, прежде всего, сумму задолженности по арендной плате и неустойку (пени и другие штрафные санкции, уплачиваемые **Арендатором** в соответствии с Договором), а в оставшейся части – сумму арендной платы за расчетный месяц.

7. Все платежи в пользу **Арендодателя** осуществляются **Арендатором** только при условии предоставления **Арендодателем** **Арендатору** соответствующего счета.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М. П.

М. П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

## **ПРАВИЛА РАБОТЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРА**

### ПЕРЕЕЗД В ОФИС

- При переезде в новый офис Арендатор обязан:
- Выделить от Компании представителя для координации работ подрядных организаций (доставка и сборка мебели, услуги по организации переезда и т.п.), контроля сохранности элементов отделки здания при переезде, приема инженерных систем в эксплуатацию.
- Использовать лифт только для подъема оргтехники и с обязательным соблюдением весового лимита. При этом осуществлять загрузку через лестницу № 4.
- Перевозить в лифте груз, упакованный в картонные коробки или дутый полиэтилен.
- Использовать для подъема мебели лестницу № 5.
- Перевозить (переносить) мебель только в картонной упаковке.
- Взять на себя ответственность за повреждения элементов отделки здания и лифта.
- Вывезти после переезда упаковочный материал. Вынос упаковочного материала осуществляется через лестницу № 5.
- Арендодатель вправе отказать в допуске на Объект всем подрядчикам Арендатора, если:
  - Арендатор заранее не оформил и не согласовал информационное письмо с указанием фирмы, оказывающей услуги, цели визита, даты и списка рабочих.
  - При проведении работ отсутствует представитель от фирмы Арендатора.

### ВХОД В БИЗНЕС-ЦЕНТР

- Проход на территорию бизнес-центра осуществляется по пропускам. Сотрудники Вашей Компании получают постоянный пропуск для круглосуточного доступа в здание. Для этого при заключении договора аренды Вам необходимо:
  - Предоставить список сотрудников, заверенный подписью руководителя и печатью организации (шаблон высылается в электронном виде).
  - Получить пропуска на ресепшен в холле бизнес-центра в день въезда Вашей Компании в здание.
- Постоянный пропуск считывается электронной системой каждый раз при входе и выходе с территории бизнес-центра.

### ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ КЛЮЧЕЙ И СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

- Ключи от арендуемых помещений хранятся на ресепшен.
- Ключи может получить сотрудник Компании, указанный в списке (шаблон списка высылается в электронном виде).
- При закрытии офиса сдача ключей на ресепшен является обязательной, в противном случае помещение не принимается на охрану.

### ПАРКОВКА МАШИН

- Благоустроенная парковка перед зданием бизнес-центра предназначена для сотрудников Вашей Компании.
- Количество закрепленных за Компанией парковочных мест отражено в договоре аренды.
- Для администрации бизнес-центра необходимо предоставить список автомобилей с указанием контактных данных владельца (шаблон высылается в электронном виде).
- Администрация бизнес-центра не несет ответственность за предметы, оставленные в автомобиле.

#### ВЫНОС МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

- При необходимости выноса из здания товарно-материальных ценностей, крупногабаритных предметов, необходимо предоставить перечень выносимого имущества, заверенный подписью ответственного лица (шаблон высылается в электронном виде). Это необходимо для защиты имущества Арендаторов от несанкционированного выноса с территории бизнес-центра.
- Внос и вынос всех крупногабаритных предметов производиться только через входы со двора здания.

#### ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ АРЕНДОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

- Арендодатель осуществляет общую эксплуатацию здания. Заявки на техническое обслуживание и дополнительные работы для Арендатора принимаются в письменной форме.
- Работы по благоустройству арендуемого помещения, изменяющие планировку и внешний вид офиса подлежат обязательному согласованию с администрацией бизнес-центра в письменной форме.
- При привлечении Арендатором сторонних организаций, он обязан предоставить информационное письмо с указанием цели работ, наименованием привлеченной организации, контактными данными представителя Арендатора, ответственного за производство работ, сроками и временем выполнения работ, а также списком сотрудников привлеченной организации с паспортными данными последних. Письмо должно быть заверено подписью руководителя Компании Арендатора (шаблон высылается в электронном виде).
- Работы, которые могут мешать работе других Арендаторов, проводятся в будние дни после 18 часов и по выходным дням.

#### ПОЧТА

- Корреспонденция, приходящая к Арендаторам, поступает на ресепшен.
- Письма с уведомлением о получении принимаются Арендатором самостоятельно.

#### УБОРКА

- Уборка общих помещений бизнес-центра осуществляется профессиональной клининговой компанией и контролируется Арендодателем.
- Для организации уборки офисов заключается индивидуальный договор. Уборка офиса включает в себя мероприятия, указанные в сервис-плане договора на оказание услуг и контролируется Арендатором.

#### МЕСТА ДЛЯ КУРЕНИЯ

Внутри бизнес-центра курение запрещено.

## ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- В соответствии с Правилами пожарной безопасности Арендатор назначает на объекте ответственных, имеющих соответствующее квалификационное удостоверение и предъявляет Арендодателю журнал контроля противопожарного состояния арендуемых площадей и копию приказа о назначении ответственных за противопожарную безопасность.
- По запросу администрации бизнес-центра, который проводится раз в год, в мае, Арендатор предъявляет журнал контроля противопожарного состояния арендуемых офисов и передаёт копии приказов о назначении ответственных лиц.

## ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

- Ответственный за аренду представитель Арендатора обязан редактировать формы «Карточка арендатора» и «Списки сотрудников, имеющих право на получение ключей от офиса» каждый раз, при принятии или увольнении сотрудника; форму «Парковка» при каждом изменении.
- По запросу администрации (один раз в квартал) передавать:
  - «Карточку арендатора» - по электронной почте и в распечатанном виде,
  - «Списки сотрудников» - в распечатанном виде,
  - Форму «Парковка» - при каждом изменении.

## ГРАФИК РАБОТЫ АДМИНИСТРАЦИИ

Часы работы: с 08.30 до 20.30 часов.

Тел.: (812) 380-80-38.

E-mail: [info@bc-vorontsov.ru](mailto:info@bc-vorontsov.ru)

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_  
ООО НПК «КАТАРСИС»

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
М. П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

\_\_\_\_\_  
М. П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_