

ДОГОВОР № ____/____-А
аренды недвижимого имущества

г. Санкт-Петербург

«____» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рестайл», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора **Огородникова Андрея Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующие помещения:

- № ____, расположенное на ____ этаже, общей площадью ____ (____) м², арендная ставка ____ (____) руб. за 1 м² в месяц, кроме того НДС 5%, ежемесячная арендная плата составляет ____ (____) руб. в месяц, кроме того НДС 5%, целевое использование помещения: ____, далее по тексту «Помещение», являющееся частью объекта недвижимости, а именно частью нежилого помещения _____ (кадастровый номер _____), по адресу: 195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д. 7, _____.

- Ежемесячная фиксированная часть арендной платы по Договору с учетом НДС 5% (____ руб. (____)) составляет ____ руб. (____) в месяц.

1.2. Объект недвижимости с кадастровым номером _____ принадлежит Арендодателю на праве частной собственности, что подтверждено Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № _____ от _____ г.

1.3. Передача Помещения в аренду Арендатору и возврат Помещения Арендодателю при досрочном расторжении или окончании срока действия настоящего Договора оформляется Актом приема-передачи, составленным и подписанным уполномоченными представителями Сторон настоящего Договора в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон), за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 2.2.11 настоящего Договора.

Акты приема-передачи являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

1.4. План передаваемого в аренду Помещения определяется (отмечен) на копии поэтажного плана в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Помещение передается в аренду по Акту приема-передачи сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев с «__» _____ 20__ г. до «__» _____ 20__ г. включительно.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель обязан передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи согласно п. 1.3. настоящего Договора, в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента исполнения Арендатором обязанности, установленной п. 3.3. настоящего Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора обязанность Арендодателя по передаче Помещения, установленная п. 2.1.1. настоящего Договора, считается исполненной, а на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, если они произошли по вине Арендатора.

2.1.2. Арендодатель имеет право требовать своевременного внесения арендной платы, платы за оказанные услуги по настоящему Договору, соблюдения Арендатором Правил внутреннего распорядка и пользования помещениями в Деловом центре «Громов» (далее – «Правила внутреннего распорядка и пользования помещениями» либо «Правила»).

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.1.2. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт Помещения в случае необходимости, в том числе по требованию Арендатора при предоставлении Арендодателю документального обоснования необходимости его проведения. До начала капитального ремонта по возможности Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору, где определяют соответствующие изменения в порядке пользования Помещением на период проведения капитального ремонта. Арендодатель также имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае проведения капитального ремонта, предварительно предупредив Арендатора не менее, чем за 2 (Два) месяца до фактического начала ремонтных работ.

2.1.3. Арендодатель обязан обеспечить тепло- и энергоснабжение Помещения.

2.1.4. Арендодатель обязан содержать в надлежащем состоянии пожарную сигнализацию и систему оповещения при ЧС.

2.1.5. Арендодатель обязан обеспечить вывоз отходов V класса опасности (7 33 100 02 72 5 – Мусор от офисных и бытовых помещений организаций практически неопасный), образующихся в процессе офисной деятельности Арендатора, за исключением отходов, возникающих в процессе производственной и складской деятельности Арендатора: упаковочная тара, мусор, возникший в результате строительных, ремонтных работ и эксплуатации оборудования Арендатора.

2.1.6. Арендодатель имеет право контролировать соблюдение Арендатором правил техники безопасности и пропускного режима.

2.1.7. Арендодатель имеет право в любое время контролировать соответствие фактического использования Помещения условиям настоящего Договора.

2.1.8. Арендодатель имеет право в любое время контролировать:

- соблюдение Арендатором требований Госпожнадзора, Роспотребнадзора, установленных законодательством требований к экологической безопасности деятельности Арендатора;
- размер производимых Арендатором выбросов и сбросов вредных веществ, размещение отходов и других видов вредного воздействия на окружающую среду;
- выполнение требований и предписаний природоохранных органов и иных компетентных органов, выполнение требований и предписания Арендодателя, издаваемые в соответствии с действующим законодательством РФ для соблюдения экологической безопасности Помещения.

2.1.9. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы, но не более одного раза в год, предупредив Арендатора об изменении не менее, чем за один месяц, путём направления Арендатору соответствующего уведомления.

2.1.10. Арендодатель оказывает услуги по уборке помещений в соответствии с поданной Арендатором Заявкой (перечнем и объемом работ, указанной периодичностью и графиком). В случае необходимости изменения графика уборки Помещения, Арендатор подает новую Заявку.

2.1.11. Арендодатель обязан в последний день отчетного месяца либо в последний день действия Договора выставить универсальный передаточный документ (далее – УПД).

2.1.12. В случае нарушения Арендатором срока внесения изменений в сведения об адресе юридического лица в ЕГРЮЛ, установленного в п. 2.2.14. настоящего Договора, Арендодатель вправе известить о прекращении Договора заинтересованных лиц и органы государственной власти (налоговую инспекцию, государственные фонды, банк Арендатора и т.п.) и заявить в регистрирующий орган о недостоверности содержащихся в ЕГРЮЛ сведений.

2.2. Права и обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендатор обязан использовать арендуемое Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 1.1.), а также соблюдать требования внутриобъектового и пропускного режимов Арендодателя.

2.2.2. Арендатор обязан своевременно уплачивать арендную плату и плату за оказанные ему услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.2.3. Арендатор обязан обеспечить сохранность имеющихся инженерных сетей и коммуникаций в арендуемом Помещении.

2.2.4. Арендатор обязан поддерживать Помещение в исправном состоянии и производить при необходимости за свой счет его текущий ремонт без каких-либо перепланировок (косметический ремонт и пр.) При этом проведение текущего ремонта Помещения осуществляется Арендатором с предварительного письменного согласования с Арендодателем.

2.2.5. В том случае, если Арендатор совершит самовольное переоборудование Помещения, перепланировку или иные переделки, искажающие первоначальный вид Помещения, Арендатор обязан их ликвидировать своими силами и за свой счет, либо по истечении срока аренды по Договору или при досрочном его прекращении Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные изменения, неотделимые без вреда для Помещения, без возмещения их стоимости.

2.2.6. Арендатор обязуется:

- соблюдать в арендуемом Помещении требования Роспотребнадзора, Госпожнадзора, нормы и правила пожарной безопасности, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения;
- самостоятельно обеспечить соблюдение установленных законодательством требований к экологической безопасности деятельности и санитарно-эпидемиологическому благополучию предприятия;
- нести ответственность за нормативные и сверхнормативные выбросы и сбросы вредных веществ, размещение отходов и др. виды вредного воздействия на окружающую среду, а также иные нарушения действующего законодательства РФ об охране окружающей среды;
- выполнять требования и предписания природоохранных органов и органов Санэпиднадзора, выполнять требования и предписания Арендодателя, издаваемые в соответствии с действующим законодательством РФ для соблюдения экологической безопасности Помещения;
- вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду самостоятельно в установленном законом порядке;
- самостоятельно нести ответственность за обеспечение пожарной безопасности Помещения и несоблюдение требований надзорных органов.

2.2.7. Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб.

2.2.8. Арендатор обязан также принимать все меры для предотвращения угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

2.2.9. Арендатор не имеет право заключать Договоры субаренды на занимаемое им Помещение.

2.2.10. Арендатор обязан в любое время обеспечить уполномоченным представителям Арендодателя, эксплуатационных и надзорных органов свободный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

2.2.11. По истечении срока аренды Помещений, в том числе в результате расторжения Договора по любым основаниям, предусмотренным Договором, обязан передать Арендодателю Помещения, свободные от имущества Арендатора, продуктов хозяйственной деятельности Арендатора, с учетом нормального износа, в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии, по Акту приема-передачи не позднее последнего дня срока аренды.

Одновременно с возвратом (передачей) Помещения Арендатор обязан вернуть Арендодателю все ключи от Помещения, переданные ему. В случае утери ключей от Помещения, Арендатор обязан по своему выбору либо возместить Арендодателю расходы по восстановлению утерянных ключей (или замене замков), либо изготовить и передать Арендодателю дубликаты утерянных ключей (или заменить замки).

Датой возврата (передачи) Помещения Арендодателю является дата подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае немотивированного (т.е. без письменного изложения существенных причин) уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи датой возврата (передачи) Помещения Арендодателю Сторонами признается дата фактического освобождения Арендатором Помещения, определяемая с учетом предусмотренных Договором сроков окончания аренды и/или сроков направления уведомления о досрочном расторжении Договора (п.п. 7.1., 7.2., 7.4. Договора). В таком случае Арендодатель составляет и подписывает в одностороннем порядке Акт приема-передачи (возврата) Помещения и в срок не позднее 5

(Пяти) рабочих дней направляет его Арендатору в порядке, предусмотренном в п. 10.6. настоящего Договора, по адресу, указанному в Разделе 11 настоящего Договора.

2.2.12. Все имущество, оставленное Арендатором в Помещениях по окончании действия Договора (независимо от основания прекращения Договора), считается брошенным Арендатором по причине отсутствия у него собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель в этом случае вправе определить судьбу брошенного имущества, а Арендатор лишается права истребования такого имущества или возмещения каких-либо убытков от Арендодателя.

Возместить Арендодателю расходы, связанные с освобождением Помещений, вывозом, перемещением и/или уничтожением имущества Арендатора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

Вышеизложенные условия не применяются, если Помещение будет находиться во владении и пользовании Арендатора по новому договору аренды.

2.2.13. Арендатор обязан выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов (Госпожнадзор и др.) о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, санитарную и экологическую обстановку вне Помещения.

2.2.14. Арендатор обязан по окончании действия Договора (независимо от основания прекращения Договора), в случае если на дату прекращения Договора адрес арендуемого Помещения, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, числится в ЕГРЮЛ в качестве адреса юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, прекратить использовать адрес Помещения в качестве адреса юридического лица и не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора (с даты фактического прекращения пользования Помещением) внести изменения в сведения об адресе юридического лица в ЕГРЮЛ. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о внесении изменений в сведения об адресе юридического лица в ЕГРЮЛ с предоставлением заверенной исполнительным органом Арендатора копии листа записи ЕГРЮЛ.

Условия настоящего пункта Договора не применяются, если Помещение будет находиться во владении и пользовании Арендатора по новому договору аренды.

2.2.15. Арендатор обязан соблюдать выполнение Правил внутреннего распорядка и пользования помещениями. Принимать меры, необходимые для обеспечения исполнения сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора (в случае проведения ремонтных или иных работ в арендуемых Помещениях) требований Правил внутреннего распорядка и пользования помещениями. Арендатор несет ответственность за любое нарушение сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора вышеуказанных Правил.

Правила внутреннего распорядка и пользования помещениями размещены на сайте в сети «Интернет» <https://bcgromov.ru>, владельцем которого является Арендодатель. Правила утверждаются Арендодателем и в случае необходимости могут быть изменены. Арендатор обязуется самостоятельно отслеживать изменения.

2.2.16. Арендатор обязан в случае необходимости изменения графика уборки Помещения заблаговременно подавать Арендодателю новую Заявку (с желаемым перечнем и объемом работ, периодичностью и графиком уборки).

2.2.17. Арендатор обязан получать УПД одним из приведенных способов:

- самостоятельно, обратившись к Арендодателю (по адресу, указанному в Разделе 11 настоящего Договора). При этом Арендатор также обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней подписать УПД и вернуть один экземпляр Арендодателю, или представить мотивированные возражения. В случае, если в указанный срок Арендатор не представил подписанный УПД об оказании услуг или мотивированные возражения, УПД считается подписанным Арендодателем в одностороннем порядке, услуги принятыми Арендатором в полном объеме;

- по системе электронного документооборота (далее ЭДО). При этом Арендатор также обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней получить электронный УПД, сформировать и подписать извещение о получении электронного документа, подписать электронный УПД, и отправить по системе ЭДО подписанные документы Арендодателю. В случае, если в указанный срок Арендатор не представил подписанный УПД об оказании услуг или мотивированные возражения, УПД считается подписанным Арендодателем в одностороннем порядке, услуги принятыми Арендатором в полном объеме.

2.3. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия, не имеет при прочих равных условиях преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

2.4. Арендатор обязуется не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам как в полном объеме, так и в части (в том числе в отношении частей Помещения) без согласия Арендодателя.

2.5. В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды не переходят к наследнику (п. 2 ст. 617 ГК РФ).

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Ежемесячная арендная плата состоит из двух частей:

3.1.1. Фиксированная часть, равная стоимости аренды (количества м.кв., умноженных на ставку за м.кв.), согласно п. 1.1., Договора Аренды. В составе фиксированной части учтены коммунальные услуги:

- *электроснабжение (в зависимости от арендуемого помещения – может быть как включено в состав фиксированной части ар.платы, так и оплачиваться отдельно в составе переменной части ар.платы)*, теплоснабжение, водоснабжение и канализация,

- уборка придомовой территории и мест общего пользования,

- вывоз отходов V класса опасности (7 33 100 02 72 5 – Мусор от офисных и бытовых помещений организаций практически неопасный), образующихся в процессе офисной деятельности Арендатора, за исключением отходов, возникающих в процессе производственной и складской деятельности Арендатора: упаковочная тара, мусор, возникший в результате строительных, ремонтных работ и эксплуатации оборудования Арендатора.

3.1.2. В состав переменной части входит предоставление услуг по аренде Переговорной, уборке помещений, услуг по восстановлению утраченной Арендатором бухгалтерской документации, оформлению пропусков, а также предоставление информации о входе и выходе сотрудников Арендатора, *компенсации стоимости потребленной электроэнергии*. Цена услуг (за исключением компенсации стоимости потребленной электроэнергии) указывается в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, подписанном сторонами настоящего Договора. Объем предоставленных услуг (за исключением компенсации стоимости потребленной электроэнергии), указанных в настоящем пункте, подтверждается соответствующим отчетом Арендодателя на ежемесячной основе, который предоставляется Арендатору по запросу последнего.

3.1.3. Расчет стоимости оплаты услуг по уборке помещений производится на основании Заявки Арендатора.

3.1.4. Арендатор может использовать Переговорную для проведения соответствующих мероприятий (совещаний, семинаров). Арендатор может пользоваться Переговорной на условиях почасовой арендной платы в соответствии с Приложением № 2 к Договору аренды. Допустимое время прибытия до начала забронированного времени составляет 15 минут. Максимальная задержка после окончания забронированного времени составляет 15 минут. Всё остальное время свыше округляется до часа и подлежит оплате.

3.1.5. В состав переменной части входит компенсация Арендатором стоимости потребленной электроэнергии. Учет потребленной электрической энергии производится на основании показаний прибора учета, которые отражаются в Акте о количестве потребленной электрической энергии за расчетный месяц, учитывающий показания прибора учета на первый и последний день расчетного месяца (Приложение № 2.1). Расчетным периодом является период, равный одному календарному месяцу. Расчет предоставленных услуг, указанных в настоящем пункте, подтверждается Справкой расчета средней стоимости электрической энергии за месяц, которая предоставляется Арендатору по запросу последнего.

3.1.6. Начальные показания прибора учета установлены Сторонами в Акте (Приложение № 2.2), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. За неполный календарный месяц аренды Помещения арендная плата рассчитывается пропорционально количеству дней неполного месяца.

3.3. При заключении настоящего Договора Арендатор обязан произвести оплату фиксированной части арендной платы за первый (возможно неполный) месяц аренды Помещения и обеспечительный платеж в однократном размере фиксированной части месячной арендной платы в соответствии с п.п. 3.1, 4.1 Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Положения об обеспечительном платеже регулируются Разделом 4 настоящего Договора.

3.4. Фиксированная часть арендной платы по настоящему Договору вносится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, ежемесячно до 10-го числа оплачиваемого календарного месяца.

Переменная часть арендной платы по настоящему Договору в сумме, подтвержденной отчетом Арендодателя, вносится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.5. Моментом исполнения обязанности Арендатора по оплате арендной платы и иных денежных обязательств является момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.6. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан внести оплату не позднее дня освобождения и передачи Арендодателю Помещения по Акту приема-передачи.

3.7. Обеспечительный взнос и/или любые суммы предоплаты (авансов) не понимаются Сторонами, как коммерческий кредит по смыслу ст. 823 ГК РФ.

4. СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОМ ПЛАТЕЖЕ

4.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору Арендатор перечисляет Арендодателю денежную сумму (далее – обеспечительный платеж) в соответствии с п.3.3 настоящего Договора.

Обеспечительный платеж не является авансом в счет фиксированной части арендной платы по Договору; положения действующего гражданского законодательства о залоге (ст.ст. 334-358 ГК РФ) или задатке (ст.ст. 380-381 ГК РФ) к обеспечительному платежу не применяются.

4.2. Обеспечительный платеж является в силу п. 1 ст. 329 ГК РФ обеспечительной мерой надлежащего исполнения Арендатором любых его денежных обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств, которые возникнут в будущем, включая обязанность возместить убытки или уплатить неустойку (штраф, пени) в случае нарушения Договора.

Обеспечительным платежом в том числе обеспечивается исполнение следующих обязательств Арендатора по настоящему Договору:

- по возмещению в случае нарушения Договора убытков, в том числе ущерба, причиненного Помещению в результате его использования Арендатором;
- по возмещению причиненного действиями Арендатора и (или) лицами, за действия которых он отвечает, вреда общему имуществу в здании, в котором расположено Помещение, а равно вреда имуществу других арендаторов, если указанный вред был возмещен Арендодателем;
- по своевременному внесению изменений в сведения об адресе юридического лица в ЕГРЮЛ в соответствии с п.п. 2.2.14. настоящего Договора;
- по внесению арендной платы в соответствии с п.3.4., 7.5. настоящего Договора;
- по уплате неустойки (пеней, штрафов) в случае нарушения Договора;
- по внесению арендной платы, если Арендатор в одностороннем порядке отказался от настоящего Договора либо не передал Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи, а равно не передал Арендодателю ключи от входной двери в Помещение.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель вправе в зависимости от размера такого обязательства Арендатора зачесть сумму обеспечительного платежа полностью либо в части, соответствующей сумме неисполненного в срок обязательства Арендатора, в счет исполнения соответствующего обязательства Арендатора.

Право на зачет возникает у Арендодателя по истечении установленного Договором срока внесения арендной платы и (или) сроков оплаты, указанных в требованиях Арендодателя об уплате неустойки и (или) возмещении убытков.

В подтверждение зачета Арендодатель составляет односторонний Акт. Копия указанного Акта вручается Арендатору лично или направляется ему в порядке, предусмотренном в п. 10.6. настоящего Договора, по адресу, указанному в Разделе 11 настоящего Договора.

В случае причинения Арендатором ущерба имуществу Арендодателя, зданию, помещениям, местам общего пользования, основанием для зачета обеспечительного платежа является подписываемый Арендодателем односторонний Акт, фиксирующий размер убытков, ущерба, компенсации иных затрат Арендодателя, возникших вследствие действий/бездействия Арендатора.

4.4. Арендатор обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Акта о зачете обеспечительного платежа перечислить Арендодателю денежные средства, равные сумме произведенного зачета, в целях восстановления размера обеспечительного платежа.

4.5. В случае увеличения фиксированной части арендной платы, обеспечительный платеж подлежит увеличению на сумму, равную сумме, на которую увеличился размер фиксированной части арендной платы. Арендатор доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента установления нового размера арендной платы.

4.6. После прекращения настоящего Договора по любому основанию (в связи с истечением срока действия настоящего Договора и в отсутствие намерений о заключении нового Договора аренды, при досрочном расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, по иным основаниям в соответствии с п.п. 7.1., 7.2., 7.4. Договора), при отсутствии у Арендатора неисполненных или ненадлежащим образом исполненных денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель возвращает Арендатору всю сумму обеспечительного платежа, указанную в пункте 3.3. настоящего Договора.

Если Арендодатель воспользовался своим правом на зачет, предусмотренным п. 4.3. настоящего Договора, Арендодатель возвращает Арендатору ту часть суммы обеспечительного платежа, которая не была зачтена Арендодателем в счет исполнения обязательства Арендатора.

Арендодатель обязуется вернуть Арендатору обеспечительный платеж в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

Если Арендатор использовал адрес Помещения в качестве адреса юридического лица, при надлежащем исполнении Арендатором обязательств, предусмотренных п. 2.2.14. настоящего Договора, и при отсутствии у Арендатора иных неисполненных или ненадлежащим образом исполненных денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель обязуется вернуть обеспечительный платеж после изменения Арендатором адреса юридического лица и внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента извещения Арендодателя Арендатором об изменении адреса юридического лица и внесении изменений в сведения в ЕГРЮЛ.

Зачет Арендодателем обеспечительного платежа в полном размере, недостаточном для полного погашения денежных обязательств Арендатора по настоящему Договору, не лишает Арендодателя права требовать от Арендатора полного возмещения убытков, причиненных Арендодателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором договорных обязательств.

4.7. Обеспечительный платеж не подлежит возврату в следующих случаях:

- досрочное расторжение Договора в судебном порядке по требованию Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий Договора (ст. 619 ГК РФ);
- досрочное расторжение Договора вследствие отказа Арендатора от его исполнения с нарушением сроков уведомления о своих намерениях Арендодателя (п. 7.4. настоящего Договора);
- односторонний отказ Арендодателя от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п.п. 5.4., 7.2.1. - 7.2.5. настоящего Договора.
- прекращение Договора по любому основанию (в связи с истечением срока действия Договора и в отсутствие намерений о заключении нового Договора аренды, при досрочном расторжении Договора по соглашению Сторон, по иным основаниям в соответствии с п.п. 7.1., 7.2., 7.4. Договора) с нарушением Арендатором обязательств, предусмотренных п. 2.2.14. настоящего Договора.

4.8. Если после окончания срока аренды Стороны заключат новый Договор аренды в отношении того же Помещения, внесенный Арендатором Обеспечительный платеж не возвращается Арендатору, а засчитывается полностью либо в оставшейся после зачета части в счет обеспечения обязательств Арендатора по новому Договору в соответствии с п. 2 ст. 381.1 ГК РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нецелевого использования Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в однократном размере фиксированной части месячной арендной платы, действующей на момент нарушения обязательств.

5.3. В случае заключения Арендатором сделок, следствием которых явится обременение предоставленных по настоящему Договору Арендатору имущественных прав, Арендатор уплачивает штраф в размере 100 (Ста) процентов от суммы арендной платы за весь срок аренды.

5.4. В случае возникновения любого из обстоятельств, предусмотренных в п.п. 5.2, 5.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, предупредив Арендатора о дате его расторжения не менее чем за 7 (Семь) рабочих дней.

5.5. В случае аварий, повреждений Помещения и инженерного оборудования, произошедших по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные этим убытки.

5.6. Если вследствие действий Арендатора Помещение стало непригодным к использованию ранее истечения срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере суммы арендной платы за весь неиспользованный период, а также возместить Арендодателю причиненные убытки.

5.7. При просрочке внесения Арендатором арендной платы за Помещение (как фиксированной, так и переменной частей), Арендодатель имеет право начислить пени в размере 0,3 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

5.8. При невнесении Арендатором арендной платы, как в полном размере, так и частично, два и более раза по истечении установленного п. 3.4. настоящего Договора срока платежа, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае Арендатор обязан освободить Помещение и передать его по Акту приема-передачи в порядке и в сроки, установленные п. 2.2.11. настоящего Договора, а также уплатить арендную плату и пени, начисленные в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора.

5.9. В случае нарушения условия о конфиденциальности, предусмотренного п. 9.1. настоящего Договора, Сторона, допустившая такое нарушение, обязана выплатить другой Стороне штраф в однократном размере фиксированной части месячной арендной платы.

5.10. В случае неисполнения или просрочки исполнения Арендатором обязанности, установленной в п.3.3. настоящего Договора, Договор считается не вступившим в законную силу (не заключенным), Стороны освобождаются от обязательств по исполнению условий Договора.

5.11. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору в том случае, если такое неисполнение наступило вследствие документально подтвержденных форс-мажорных обстоятельств, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

5.12. В случае нарушения Арендатором срока возврата помещений Арендодатель вправе после наступления указанного срока подписать Акт приема-передачи помещений в одностороннем порядке, прекратить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в Помещение и самостоятельно освободить Помещение от находящегося в нём имущества Арендатора или третьих лиц своими силами либо силами третьих лиц за счет Арендатора (п. 2.2.12). Также Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере 0,3 % от суммы фиксированной части арендной платы за каждый день задержки до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендодателю. При этом оплата пеней производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего письменного требования Арендодателя.

Арендодатель _____

Арендатор _____

5.13. В случае оставления Арендатором Помещения по окончании срока аренды без надлежащей передачи его Арендодателю по Акту приема-передачи Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в однократном размере фиксированной части ежемесячной арендной платы, за исключением случаев немотивированного (т.е. без письменного изложения существенных причин) уклонения Арендодателя от приемки Помещения и воспрепятствования Арендатору в вывозе имущества Арендатора из Помещения.

5.14. В случае привлечения Арендодателя к ответственности органами Государственного пожарного надзора РФ и иными органами власти за несоблюдение мер пожарной безопасности, допущенных Арендатором, последний обязуется по требованию Арендодателя компенсировать ему суммы уплаченных штрафов и иных расходов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

В случае принятия надзорными органами решения об административном приостановлении деятельности Арендатора, заключающемся во временном прекращении эксплуатации Помещений, в связи с допущенными им нарушениями требований пожарной безопасности, или при ограничении доступа Арендатора в арендуемые им Помещения на основании п. 2.2.6. настоящего Договора, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю выпадающий доход последнего в размере арендной платы, предусмотренной п. 1.1. Договора, за период такого административного приостановления или ограничения доступа. Данная договоренность сторон является добровольно принятым Арендатором обязательством, возникшим из Договора согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ.

5.15. Арендатор обязуется возместить Арендодателю или третьим лицам убытки в полном объеме, причиненные в случае пожара в Помещениях, возникшего ввиду нарушения Арендатором норм и требований в области пожарной безопасности в Помещении и здании, а также непринятия Арендатором надлежащих мер к обеспечению сохранности Помещения и арендованного имущества, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

5.16. Убытки Арендодателя, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором договорных обязательств, включая ситуацию зачета Арендодателем Обеспечительного взноса в полном размере, недостаточном для полного погашения денежных обязательств Арендатора по настоящему Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки (штрафная неустойка).

5.17. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.18. Арендодатель имеет право произвести отключение электроэнергии, ограничить доступ к Помещению, а также удерживать принадлежащее Арендатору имущество, включая оборудование и документы, оставшиеся в Помещении после прекращения Договора, в обеспечение обязательства по внесению арендной платы и погашения иных денежных обязательств Арендатора по настоящему Договору (ст.359 ГК РФ).

5.19. Стороны не имеют права на получение процентов по ст. 317.1 ГК РФ.

5.20. Арендатор несет ответственность за любое нарушение сотрудниками, посетителями, подрядчиками Арендатора Правил внутреннего распорядка и пользования помещениями в Деловом центре «Громы». Несоблюдение настоящих Правил является существенным нарушением условий Договора аренды и может повлечь за собой его расторжение.

5.21. Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за ненадлежащее предоставление либо не предоставление третьими лицами эксплуатационных и коммунальных услуг, в том числе: услуг электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, услуг телефонной связи, вывоза ТБО и т.д., а также за ущерб, причиненный Арендатору в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения указанными третьими лицами своих обязательств.

5.22. Арендодатель не несет ответственность за кражу, утерю, порчу имущества Арендатора, находящегося в Помещении в период действия Договора

5.23. Штрафные санкции, налагаемые на Арендодателя органами государственной власти за нарушение Арендатором санитарных норм, правил охраны труда и техники безопасности, а также предусмотренных п.2.2.6 Договора обязанностей по соблюдению пожарной безопасности, непредоставления паспорта

Арендодатель _____

Арендатор _____

опасных отходов (надлежащем образом заверенной (удостоверенной) копии паспорта), связанные с Помещением или деятельностью Арендатора в Помещении, прочие штрафные санкции, налагаемые на Арендодателя вследствие неисполнения Арендатором своих обязательств по Договору, Арендатор возмещает Арендодателю в полном объеме в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, при условии, что эти нарушения произошли в период действия Договора. Если же указанные в настоящем пункте штрафные санкции налагаются в период действия Договора непосредственно на Арендатора, последний не вправе требовать от Арендодателя каких-либо компенсаций, в том числе путем пропорционального уменьшения величины арендной платы.

5.24. Ответственность Сторон не ограничивается настоящей статьей и содержится в иных положениях Договора и приложениях к нему.

5.25. В случае просрочки оплаты компенсации за потребленную электроэнергию более 5 (Пяти) дней или не внесении платы, как в полном объеме, так и частично, Арендодатель имеет право начислить пени в размере 0,3% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. В случае отсутствия платежей более одного месяца, Арендодатель имеет право отключить электроснабжение Помещения.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента передачи Помещения по соответствующему Акту приема-передачи (п. 1.3.) и действует до момента окончания срока аренды, установленного п. 1.6. настоящего Договора.

Если не менее чем за 30 (Тридцать) дней до окончания срока действия Договора ни одна из сторон письменно не заявила о своем намерении его расторгнуть, Договор считается автоматически пролонгированным на следующие 11 (Одиннадцать) месяцев. Количество пролонгаций не ограничено.

В случае направления Арендатором уведомления о прекращении действия Договора, он обязан погасить задолженность перед Арендодателем не позднее последнего дня действия Договора.

6.2. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным законодательством РФ и Договором (Раздел 7 Договора), в порядке, предусмотренном Договором.

7. ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон (п.1 ст.450 ГК РФ), а также в иных случаях и порядке, предусмотренных Договором и (или) законодательством РФ.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (п.2 ст.450.1 ГК РФ), письменно уведомив об этом Арендатора, в следующих случаях:

7.2.1. Если Арендатор пользуется имуществом с нарушением условий Договора или при использовании Арендатором Помещения не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. Договора, либо с неоднократными нарушениями условий Договора.

7.2.2. Ухудшения состояния Помещения, препятствующего его эксплуатации, возникшего по вине Арендатора.

7.2.3. При невнесении Арендатором арендной платы, как в полном размере, так и частично, два и более раза по истечении установленного п.п. 3.3., 3.4. настоящего Договора срока платежа, а также допущения Арендатором просрочки исполнения любого денежного обязательства, предусмотренного Договором.

Настоящий пункт применяется при письменном уведомлении Арендодателем Арендатора о необходимости погашения соответствующей задолженности и не исполнения Арендатором указанной обязанности в сроки, указанные в названном уведомлении.

7.2.4. Неоднократного нарушения Арендатором требований и предписаний КГИОП, СЭС, Госпожнадзора, иных уполномоченных органов.

7.2.5. Сдачи Помещения в субаренду или обременения его иным образом без письменного согласия Арендодателя.

7.2.6. В иных случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.3. При досрочном расторжении Договора вследствие отказа Арендодателя от его исполнения (п.7.2. Договора) Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения Договора, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 5.4. и 7.4. настоящего Договора.

Уведомление о расторжении Договора направляется в порядке, предусмотренном п. 10.6. настоящего Договора. В случае отказа от принятия уведомления о прекращении Договора или не получения корреспонденции по месту нахождения, уведомление считается полученным Арендатором по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента отправки уведомления.

7.4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (п.2 ст.450.1 ГК РФ), письменно уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за два месяца до даты расторжения Договора, в противном случае Арендодатель вправе удержать уплаченный обеспечительный платеж по настоящему Договору в качестве штрафа.

7.5. До момента расторжения Договора стороны должны завершить все взаиморасчеты.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае недостижения согласия Стороны передают дело на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Стороны включают в настоящий Договор условие о конфиденциальности, что означает, что любая из Сторон обязуется не разглашать и не передавать третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны любую информацию, предоставляемую в связи с исполнением настоящего Договора, а также содержащую информацию об условиях настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещения являются его собственностью.

10.2. Руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», приказа Минфина России от 10.11.2015 № 174Н Стороны допускают возможность обмена электронными документами, подписываемыми квалифицированной электронно-цифровой подписью. Документы, подписанные с использованием электронно-цифровой подписи, признаются Сторонами равнозначными аналогичным документам на бумажных носителях, подписанным уполномоченным представителем соответствующей организации.

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

10.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.4. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменениях своих реквизитов, адресов, номеров телефонов, телефаксов, адресов электронной почты в течение трех рабочих дней с момента их изменения.

10.5. Все письма, соглашения, уведомления и иные документы направляются Сторонами друг другу по адресам, а также дополнительно по адресам электронной почты, указанным в Разделе 11 настоящего

Арендодатель _____

Арендатор _____

Договора. В случае неполучения корреспонденции по адресам, указанным в Разделе 11 настоящего Договора, или отказе в получении корреспонденции, она считается полученной по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента отправки.

10.6. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.

10.7. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются нормами действующего гражданского законодательства РФ.

К Договору прилагаются:

1. План передаваемого Помещения (Приложение № 1)
2. Цены на услуги, входящие в состав переменной части ежемесячной арендной платы (Приложение № 2)
3. Акт приема-передачи

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Рестайл»

195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д.7,

лит.О, помещ.1Н, оф.434

ИНН 7806555314, КПП 780601001,

ОГРН 1197847013077

Р/с _____

К/с _____

БИК _____

Телефон _____

Электронная почта _____

Арендатор:

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____

План передаваемого в аренду Помещения.

Выделенная часть плана обозначает границы передаваемого Арендодателем Арендатору Помещения по Договору аренды № __/ __ -А от «__» _____ 2025 г.

Арендодатель:
ООО «Рестайл»

Арендатор:

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.
М.П.

Переменная часть ежемесячной арендной платы				
Восстановление документов (утеря, порча):		Стоимость, руб/экз	кроме того НДС 5%, руб.	Стоимость с учетом НДС 5%, руб/экз
- Договор аренды, Дополнительное соглашение и пр.		120,00	6,00	126,00
- УПД		60,00	3,00	63,00
Обеспечение доступа транспортного средства (ТС) на территорию ДЦ «Громов» в часы его работы		Расценки (указаны за единицу ТС)		
Тариф «Почасовой»: (для всех видов ТС)		Стоимость, руб/час	кроме того НДС 5%, руб.	Стоимость с учетом НДС 5%, руб/час
За первые два часа размещения ТС (начиная с первой минуты первого часа)		150,00	7,50	157,50
Начиная с первой минуты третьего часа размещения ТС		50,00	2,50	52,50
Тариф «Месячный» с использованием пластиковой карты:		Стоимость, руб/мес	кроме того НДС 5%, руб.	Стоимость с учетом НДС 5%, руб/мес
Пользование парковочными местами в течение календарного месяца для ТС:				
- грузоподъемностью до 10 т.		3 560,00	178,00	3 738,00
- грузоподъемностью более 10 т.		3 700,00	185,00	3 885,00
Тариф «Велосипеды» с использованием пластиковой карты:		Стоимость, руб/мес	кроме того НДС 5%, руб.	Стоимость с учетом НДС 5%, руб/мес
Пользование парковочными местами для велосипедов в течение календарного месяца		700,00	35,00	735,00
Замена пропуска		Стоимость, руб/шт	кроме того НДС 5%	Стоимость с учетом НДС 5%, руб/шт
Замена пропуска (утеря, невозврат либо порча оформленной пластиковой карты)		240,00	12,00	252,00
Расценки на уборку арендованных помещений с нормированной расстановкой рабочих мест				
Целевое использование помещения	Количество уборок в неделю	Цена, руб/м.кв.	кроме того НДС 5%, руб.	Цена с учетом НДС 5%, руб/м.кв.
Офис	3 уборок	13,50	0,68	14,18
Офис	2 уборок	14,00	0,70	14,70
Офис	1 уборка	14,50	0,73	15,23
Производство / склад	1 уборка	9,80	0,49	10,29
<i>При уплотнении рабочих мест (сверх указанного Стандарта СЭС: одно рабочее место – 6 м²) общая стоимость одной уборки офиса увеличивается за каждое дополнительное рабочее место на 50,00 руб. Генеральная уборка помещений рассчитывается по двойной цене.</i>				
Аренда Переговорной				
Количество часов аренды		Цена, руб/час	кроме того НДС 5%, руб.	Стоимость с учетом НДС 5%, руб/час
1-3 часа		800,00	40,00	840,00
4 и более		650,00	32,50	682,50
<i>Общая сумма арендной платы устанавливается в зависимости от длительности Мероприятия и указывается в счете на оплату.</i>				

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «Рестайл»

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____

Акт приема – передачи
к Договору аренды недвижимого имущества
№ ____/____-А от «____» _____ 2025 г.

Г.Санкт-Петербург

«____» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рестайл», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Огородникова Андрея Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды № ____/____-А от «____» _____ 2025 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование Помещение, а именно:

- № ...

2. Помещение № ____ оснащено кондиционером марки _____. Период работы кондиционеров устанавливается с «01» мая по «30» сентября каждого года. *(в случае наличия кондиционера в помещении)*

3. На момент подписания настоящего Акта Помещение находится в удовлетворительном состоянии для использования его в целях, указанных в Договоре (п.1.1).

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «Рестайл»

195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д.7,

лит.О, помещ.1Н, оф.434

ИНН 7806555314, КПП 780601001,

ОГРН 1197847013077

Р/с _____

К/с _____

БИК _____

Телефон _____

Электронная почта _____

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.

М.П.

Арендодатель _____

Арендатор _____