

**Договор аренды нежилого помещения
№ 106/ ВМ от «22» декабря 2021 года**

г. Санкт-Петербург

«22» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВМ-Недвижимость», ИНН 7839092982, ОГРН 1177847342496, местонахождение: 190020, г. Санкт-Петербург, ул. Бумажная, д.16, корп.1, лит.А, пом.15-Н офис 229, в лице Генерального директора Бахировой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТА-Центр» (ООО «ЭЛИТА-Центр»), ИНН 7719104957, ОГРН 1157746016405, адрес местонахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, вн.тер. гор. федерального значения муниципальный округ Екатерингофский, ул. Бумажная, д. 16, корп.1, лит. А, пом. 33Н, офис 304-306, в лице Генерального директора Елисеева Вадима Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование часть объекта нежилого фонда 22-Н, под условным номером 306-307, общей площадью 108,2 (сто восемь целых две десятых) кв. метров, именуемое в дальнейшем - «Помещение», расположенное на 3 (третьем) этаже здания (именуемое в дальнейшем - «Здание»), по адресу: г. Санкт-Петербург, ул.Бумажная, д. 16, корп. 1, Лит. А, а Арендатор обязуется выплачивать арендную плату в размере и в сроки, определяемые настоящим Договором.

Границы арендуемого Помещения обозначены на плане в Приложении №1. Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Здание, указанное в п.1.1. договора, принадлежит Арендодателю на праве частной собственности, на основании государственной регистрации права № 78:32:0008008:858-78/030/2017-2 от 27.12.2017г.

1.3. Передача Помещения осуществляется по Акту приёма-передачи с указанием технического состояния Помещения. Акт приёма-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Помещение предназначено и передается Арендатору для использования под офис. Арендатор осуществляет право пользования Помещением при условии получения своими силами и за свой счет всех необходимых для деятельности Арендатора строительных, экологических, санитарных, градостроительных и иных разрешений, лицензий, одобрений, утверждений и согласований соответствующих государственных органов и других органов, установленных законодательством РФ.

1.5. Настоящий Договор заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев и вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами.

1.6. Арендатор имеет право пользоваться Помещениями в течение срока аренды по настоящему Договору, начиная с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения.

1.7. Сведения о Помещении, изложенные в Договоре и Приложениях к нему являются достаточными для надлежащего использования Помещения в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4. Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение в срок до «28» декабря 2021 года включительно по Акту приема-передачи, в котором указывается техническое состояние Помещения на момент сдачи в аренду. Акт приёма-передачи подписывается Арендатором и Арендодателем.

2.1.2. Обеспечить Арендатора следующими услугами по содержанию Помещения за исключением случая, указанного в п. 4.2 настоящего Договора:

2.1.2.1. Подача электроэнергии для освещения и электропитания обычного офисного оборудования за исключением периодов времени, когда городские коммунальные сети перекрыты эксплуатирующими городскими организациями для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендодателя.

2.1.2.2 Подача и отведение горячей воды в зоны общего пользования в Здании и при наличии в Помещении в течение срока действия Договора, за исключением периодов времени, когда городские коммунальные сети перекрыты эксплуатирующими городскими организациями для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендодателя.

2.1.2.3 Подача и отведение холодной воды в зоны общего пользования в Здании и при наличии в Помещении, в течение срока действия Договора, за исключением периодов времени, когда городские сети перекрыты эксплуатирующими городскими организациями для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендодателя.

2.1.2.4. Подача тепла с помощью центральной отопительной системы в течении установленного отопительного сезона, за исключением периодов времени, когда городские сети перекрыты эксплуатирующими городскими организациями для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендодателя.

2.1.3. При наличии возможности известить Арендатора путем рассылки на адрес электронной почты Арендатора, контактными телефонами, указанным в Договоре, если Арендодателю станет известно о каком-либо предстоящем отключении энергии или если у Арендодателя возникнет причина подозревать, что такое отключение может произойти. Арендодатель приложит все возможные усилия в пределах его возможностей для обеспечения быстрого возобновления подачи энергии.

2.1.4. Не менее чем за один месяц, письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, или о его ликвидации по градостроительным соображениям.

2.1.5. При проведении в Здании плановых ремонтных или строительных работ, которые могут нарушить линии связи, тепло-, энерго- и водоснабжение, сообщить об этом Арендатору не позднее, чем за три дня до начала производства вышеуказанных работ.

2.1.6. За свой счет производить ремонт лифтового оборудования Здания, электротехнических, отопительных и водоснабжающих коммуникаций в Помещении, если только необходимость этого ремонта не произошла по вине Арендатора или его посетителей, а также вследствие неправильной эксплуатации Арендатором указанных коммуникаций и технических устройств или самовольного внесения изменения в их работу.

2.1.7. В случае аварий на магистральных сетях и коммуникациях Здания, принадлежащих Арендодателю, проходящих как вне, так и внутри Помещения, а также при протекании крыши Здания обеспечить их устранение своими силами и за свой счет, если только эти обстоятельства не наступили по вине Арендатора или его посетителей.

2.1.8. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Помещения, а также его ремонта и/или переоборудования.

2.1.9. Осуществлять уборку помещения **3 (три) раза в неделю**. В уборку Помещения входит: влажная уборка, вытирание пыли, вынос мусора. Мусор и отходы от деятельности являются собственностью Арендатора.

2.1.10. Предоставить Арендатору **2 (два)** парковочных места, согласно Приложения № 3.

2.2. Арендодатель не несет ответственности за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом перебоев в работе какого-либо оборудования в связи с оказанием услуг, указанных в п. 2.1.2. настоящего Договора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять у Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи в срок до «28» декабря 2021 года включительно.

2.3.2. Своевременно и полностью выплачивать установленную Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему арендную плату. Арендная плата начисляется и уплачивается Арендатором с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

2.3.3. Соблюдать правила пользования Бизнес-Центров на территории деловой зоны «Портал» (Далее – правила пользования Бизнес-Центров) Правила пользования Бизнес-Центров размещены в публичном доступе на официальном сайте Арендодателя www.portalnew.ru, а также на ресепшен Бизнес-Центра. Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что ознакомлен с правилами пользования Бизнес-Центров и принимает их условия. Правила пользования Бизнес-Центров могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке. В этом случае Арендодатель обязан разместить объявление об изменении правил пользования Бизнес-Центров на ресепшен Бизнес-Центра и на своем официальном сайте.

2.3.4. Использовать Помещение исключительно по назначению, указанному в п.1.4. Договора.

2.3.5. Использовать Помещение так, чтобы это не повлекло препятствий или ограничений для:

- использования прочими арендаторами иных помещений;
- использования прочими арендаторами, посетителями и Арендодателем зон общего пользования Здания;
- использования Арендодателем зон магистральных инженерных коммуникаций и иного оборудования, обеспечивающего жизнедеятельность здания.

Эти ограничения для Арендатора не должны препятствовать осуществлению им деятельности, указанной в п. 1.4. Договора.

2.3.6. В случае если Арендатор устанавливает в Помещении собственные замки, он обязан предварительно согласовать эту установку с Арендодателем и передать дубликат ключа. Арендатор обязан в случае монтажа доводчиков на дверное полотно, систем контроля доступа и иных систем безопасности на дверную коробку, при расторжении Договора не производить демонтаж установленных улучшений. В противном случае, Арендодатель имеет право взыскать стоимость испорченного имущества.

2.3.7. Назначить приказом должностное лицо, ответственное за состояние противопожарной безопасности, и в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещений передать копию этого приказа Арендодателю.

2.3.8. Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ за несоблюдение в Помещении требований Роспотребнадзора, правил Госпожнадзора РФ и внутреннего распорядка, установленных Арендодателем, а также за нарушение отраслевых правил и норм Охраны Труда, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и Помещения.

2.3.9. Хранить все отходы в соответствующих контейнерах (ведро, корзина) в Помещении или в контейнерах в других местах, указанных Арендодателем. Арендатор не должен выставлять твердые бытовые отходы за пределы Помещения. Арендатор самостоятельно производит вынос прочих отходов IV-V класса опасности в контейнер, предоставленный Арендодателем, расположенный на территории БЦ. Арендатор самостоятельно осуществляет плату за негативное воздействие на окружающую среду. Арендодатель не осуществляет учет отходов Арендатора, оформление необходимой нормативной документации, расчет и оплату экологических платежей.

2.3.10. Не допускать попадания в сброс сточных вод в канализацию вредных и химически опасных веществ, запрещенных к сбросу действующими нормативами.

В случае обнаружения контролирующими органами в сбросах сточных вод превышений предельно допустимых концентраций веществ, оплачивать штрафы по фактам таких нарушений, или в бесспорном порядке компенсировать Арендодателю суммы штрафов, выставляемых последнему контролирующими органами в связи с этим.

Оплачивать штрафы по выявленным контролирующими органами фактам нарушений Арендатором экологического законодательства, или в бесспорном порядке компенсировать Арендодателю суммы штрафов, выставляемых последнему контролирующими органами в связи с этим.

В случае неоплаты Арендатором сумм штрафных санкций и понесенных Арендодателем из-за неисполнения Арендатором своих обязательств убытков, Арендодатель вправе эти суммы в первоочередном порядке удержать из сумм арендной платы.

2.3.11. Не размещать и не разрешать размещать без письменного согласия Арендодателя какие-либо товары и предметы за пределами Помещений (рекламные вывески и т.д.).

2.3.12. Своевременно, за свой счет, своими силами и материалами производить текущий ремонт арендуемого Помещения. Производство работ должно осуществляться исключительно по письменному разрешению Арендодателя в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем планом-графиком.

2.3.13. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование, отделимые или неотделимые изменения или улучшения Помещения, прокладки скрытых и открытых проводок и коммуникаций, а также подключение энергоемкого (более 2 кВт) оборудования. В случае самовольного производства таковых, они должны быть ликвидированы, а Помещение приведено Арендатором в первоначальный вид своими силами и за свой счет в порядке и в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.14. Считать, что все согласованные Арендодателем и произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения становятся собственностью Арендодателя. При расторжении настоящего Договора или окончании срока аренды Арендатор не будет иметь права на возмещение стоимости любых улучшений, находящихся в собственности Арендодателя.

2.3.15. Обеспечивать в Помещении сохранность инженерного оборудования, коммуникаций и электросети. Возмещать Арендодателю убытки в случае допущенного ухудшения технических характеристик Помещения, если не докажет, что это ухудшение наступило не по его вине.

2.3.16. Обеспечивать Арендодателю беспрепятственный доступ в Помещение в присутствии Арендатора для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора в рабочие дни с 9.00 до 18.00. Инженерно-технический персонал Арендодателя при проведении наладки оборудования и инженерных сетей Здания имеет право доступа к техническому оборудованию, расположенному в Помещении. При устранении аварийных ситуаций, а так же срабатывании датчиков противопожарного оповещения, инженерно-технический персонал Арендатора имеет право посещать и находиться в арендованных Помещениях без ограничений.

2.3.17. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Помещения или его части в качестве уставного капитала хозяйственного общества и др.) без письменного предварительного разрешения Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок является основанием для расторжения Договора в одностороннем порядке.

2.3.18. Выполнять за свой счет в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора РФ и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку вне Помещения.

2.3.19. По требованию Арендодателя освободить Помещение в сроки, определенные предписанием Арендодателя, в связи с аварийным состоянием конструкций Помещения (его части), постановкой Здания на капитальный ремонт.

2.3.20. В случае досрочного расторжения Договора по собственной инициативе, письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца, о предстоящем досрочном расторжении Договора. При этом предоставить Арендодателю доступ в Помещение для демонстрации его потенциальным Арендаторам.

2.3.21. Возвратить Арендодателю Помещение свободным от движимого имущества Арендатора в исправном состоянии с учетом естественного износа, в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями по Акту приема-передачи не позднее пяти дней с момента окончания срока действия Договора или дня его расторжения.

В случае ухудшения состояния Помещения вследствие деятельности Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю полную стоимость восстановительного ремонта согласно смете, выполненной на основании дефектационного акта. При отказе Арендатора от подписания такого Акта в течение 2 рабочих дней в нем делается отметка об этом и Акт подписывается Арендодателем. В этом случае односторонний Акт является основанием возмещения Арендодателю заявленной стоимости восстановительного ремонта.

2.3.22 Если Арендатор продолжает занимать Помещение или его часть после истечения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора, кроме случаев, когда об этом имеется особая договоренность с Арендодателем, Арендодатель сохраняет за собой право прекратить предоставлять доступ Арендатора в Помещение с даты истечения срока действия Договора или с даты досрочного расторжения Договора.

2.3.23 Занятие Арендатором Помещения после истечения срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора не является продлением срока действия Договора или не предполагает заключение договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок, как-то определено в статье 610 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также не дает Арендатору право оставаться в Помещении и занимать их после истечения срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора, и не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по освобождению Помещения.

2.3.24. Немедленно извещать Арендодателя и компетентные органы (правоохранительные инстанции, органы Госпожарнадзора РФ, организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных коммуникаций и оборудования и т.п.) о всяком повреждении, аварии и ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

2.3.25. Соблюдать правила пропускного режима, установленные Арендодателем. Нахождение сотрудников Арендатора в арендуемом Помещении в ночное время (с 23.00 до 8.00), а также в выходные дни возможно только при согласии Арендодателя. Посетители к Арендатору допускаются только по рабочим дням до 18.30. Сотрудникам, работникам, клиентам и посетителям Арендатора курить в Здании и Помещении категорически запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных для этого местах за пределами Здания, определенных в соответствии с правилами и требованиями внутреннего распорядка Арендодателя. За курение вне отведенных мест или игнорирование запрещающего информационного указателя, Арендодателем налагается штраф в размере 40 000 (сорок тысяч) руб.

2.3.26. В случае изменения своего юридического адреса и банковских реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, в трехдневный срок в письменном виде извещать об этом Арендодателя.

2.3.27. Устранять за свой счет последствия аварий и неисправностей оборудования и инженерных коммуникаций, возникших по вине Арендатора или его посетителей либо возмещать Арендодателю стоимость восстановительных и ремонтных работ, а также возмещать убытки, причиненные такими авариями Арендодателю и третьим лицам.

2.3.28. При необходимости получить положительное заключение Роспотребнадзора, позволяющее Арендатору заниматься хозяйственной деятельностью, указанной в п.1.4 Договора.

2.3.29. Неукоснительно соблюдать правила эксплуатации систем кондиционирования, установленные инструкцией завода-изготовителя, в случае наличия системы кондиционирования в Помещении.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата за Помещение, указанное в п. 1.1. Договора, начисляется с 01 января 2022г. и составляет 104 935 (Сто четыре тысячи девятьсот тридцать пять) руб., НДС не облагается. В арендную плату входит стоимость оказания услуг по содержанию Помещения, указанных в п.2.1.2 и услуг, указанных в п. 2.1.9, п.2.1.10 настоящего Договора.

3.2. Указанная ставка арендной платы может быть увеличена Арендодателем не более чем на 15 (пятнадцать) %, не ранее, чем через 6 месяцев с даты заключения договора, но не чаще одного раза в год. О повышении арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора не позднее, чем за два месяца до момента ее повышения. Момент получения Арендатором уведомления о повышении арендной платы определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом.

3.3. Арендная плата начисляется с даты передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи, по дате передачи Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи, после завершения действия настоящего Договора.

3.4. Арендная плата за первый месяц действия настоящего Договора вносится в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. В дальнейшем арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок не позднее 10-го числа оплачиваемого календарного месяца.

3.5. Для обеспечения своих обязательств, сформулированных в п. 2.3.21. настоящего Договора, Арендатор в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора перечисляет Арендодателю денежные средства в размере 104 935 (Сто четыре тысячи девятьсот тридцать пять) руб., НДС не облагается (Обеспечительный платеж). По окончании срока действия настоящего Договора, в случае надлежащего исполнения обязательств, сформулированных в п. 2.3.21. и отсутствии у Арендатора задолженности по арендным платежам, Арендодатель возвращает вышеназванную сумму Арендатору. В случае если состояние возвращаемого Помещения будет признано неудовлетворительным, Арендодатель вправе возместить свои убытки, вызванные возвратом Помещения в неудовлетворительном состоянии, из указанного в настоящем пункте Обеспечительного платежа. Существенными повреждениями признаются такие повреждения, как несанкционированные самовольные перепланировки, пробоины в стенах, потолке и напольном покрытии, сломанные двери, окна, разбитые стекла, а также прочие механические повреждения внутренней отделки Помещения, при этом факт наличия повреждений арендуемого Помещения должен отражаться в подписанном Сторонами Акте приема-передачи (возврата) Помещения от Арендатора к Арендодателю с обязательным указанием согласованной сторонами денежной суммы, подлежащей возмещению Арендатором, за причиненный ущерб. В случае если состояние возвращаемого Помещения будет признано неудовлетворительным, Арендодатель вправе возместить свои убытки, вызванные возвратом Помещения в неудовлетворительном состоянии, из указанного в настоящем пункте Обеспечительного платежа.

Если на дату окончания Договора у Арендатора не закрыты обязательства по оплате последнего месяца, Обеспечительный платеж или его часть, может быть зачтен в счет оплаты последнего месяца Договора, по письменному соглашению Сторон, но не ранее подписания Акта возврата Помещения Арендодателю.

3.5.1. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в течение первых 6 (Шести) месяцев со дня заключения настоящего Договора сумма, перечисленная на расчетный счет Арендодателя в соответствии с п.3.5. Договора, Арендатору не возвращается.

3.6. В случае изменения размера ежемесячной арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, размер платежа, перечисляемого Арендатором на расчетный счет Арендодателя в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора, подлежит корректировке.

3.6. Услуги организации, предоставляющей используемые Арендатором телефонные номера (включая расходы на подключение, если таковое производится Арендатором, переоформление телефонных номеров во временное пользование Арендатору, а также иные услуги в связи с использованием телефонами) оплачиваются им непосредственно этой организации по ее счетам.

3.7. В случае поступления арендных платежей на счет Арендодателя с нарушением срока внесения арендных платежей, предусмотренных настоящим Договором, за счет поступивших средств Арендодателем в первую очередь погашаются пени, подлежащие уплате за просрочку платежа, затем суммы задолженности по арендной плате за предыдущие периоды, а оставшаяся сумма засчитывается в счет оплаты суммы текущего арендного платежа.

3.8. Обязательства Арендатора по оплате будут считаться выполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. При иных формах оплаты датой считается дата подписания Арендодателем и Арендатором соответствующего документа, подтверждающего факт оплаты.

3.9. Оказание услуг, не указанных в настоящем Договоре, и их оплата осуществляется на основании, дополнительных соглашений.

3.10. При перечислении денежных средств Арендатор обязуется указывать в платежном поручении в назначении платежа корректные номер и дату договора, арендная плата либо обеспечительный платеж, период, за который производится оплата. В случае отсутствия или ошибочного указания этих данных в платежных поручениях, Арендодатель вправе по своему усмотрению направить поступившие денежные средства в счет оплаты любой из частей арендной платы или обеспечительного платежа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и положениями Договора.

4.2. В случае не поступления арендной платы в полном объеме на счет Арендодателя в течение 10 (десяти) дней со дня наступления срока платежа, установленного настоящим Договором, Арендодатель имеет право, при предварительном письменном уведомлении Арендатора, прекратить оказывать услуги по

содержанию Помещения (электро-, водо- и теплоснабжение Помещения) и ограничить доступ в Помещение. Во избежание сомнений, такое приостановление предоставления услуг Арендодателя по содержанию Помещения не является нарушением условий настоящего Договора аренды. Возобновление оказания услуг по содержанию Помещения (электро-, водо- и теплоснабжение Помещения), а также организация доступа в Помещение, производится после погашения Арендатором задолженности по арендным платежам в полном объеме.

4.3. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.4. За невыполнение обязательства предусмотренного п.1.4. настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

4.5. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

4.6. Арендодатель не отвечает за сохранность имущества Арендатора и его клиентов (посетителей), в том числе автомобилей, и обеспечивает только контрольно-пропускной режим на территорию Здания. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает сохранность своего имущества и имущества клиентов (посетителей) Арендатора.

4.7. В случае нарушения Арендатором положений (установлений, сроков и т.п.) подпунктов 2.3.4, 2.3.11, 2.3.12, 2.3.14, 2.3.15, 2.3.16, 2.3.17 настоящего Договора Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты штрафа в размере 5 (пяти) процентов от суммы текущих ежемесячных платежей. Арендатор в случае реализации Арендодателем указанного права уплачивает соответствующий штраф немедленно по поступлении требования.

4.8. В случае неисполнения Арендатором обязанности передать Помещение свободным от движимого имущества Арендатора в срок, установленный п. 2.3.21. Договора, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 5 % от суммы месячной арендной платы, указанной в п.п. 3.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

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

4.10. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств, а также предоставить документ, выданный соответствующим компетентным органом, подтверждающим наличие данных обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении соответствующего обстоятельства, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению сообщения.

4.11. Наступление обстоятельств, предусмотренных п. 4.9. настоящего Договора, при условии соблюдения требований п.4.10 настоящего Договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

4.12. Если обстоятельства, предусмотренные п.4.9. Договора, продлятся свыше трех месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону.

4.13. Если иное прямо не предусмотрено Договором, законные проценты на сумму долга за период пользования любыми денежными средствами по любому денежному обязательству каждой из Сторон в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат к уплате противоположной Стороне по Договору.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае неисполнения Арендатором обязанности передать Помещение свободным от движимого имущества Арендатора в срок, установленный п. 2.3.21 Договора, Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости освобождения Помещения от движимого имущества Арендатора с приложением акта и описи имущества, находящегося в Помещении. Арендатор обязан прибыть к Арендодателю для составления акта и освободить Помещение от движимого имущества Арендатора в срок, установленный в уведомлении.

В случае уклонения Арендатора от выполнения обязанности по освобождению Помещения от имущества Арендатора в установленный срок, Арендодатель вправе самостоятельно освободить Помещение от движимого имущества, оставленного Арендатором в Помещении, уничтожить или распорядиться им по своему усмотрению. Понесенные Арендодателем в связи с этим разумные расходы, а также все возникшие финансовые обязательства, возникшие в связи с тем, что какое-либо имущество принадлежало не Арендатору, а каким-либо третьим лицам, должны быть возмещены Арендатором по требованию Арендодателя.

Арендодатель вправе принять меры по сохранности имущества Арендатора в течение срока, указанного в уведомлении, за что взимается плата исходя из площади, фактически занимаемой имуществом Арендатором, и ставки арендной платы за кв.м. по Договору.

5.2. В случае расторжения Договора или окончания срока его действия стоимость любых произведенных Арендатором улучшений, отделимых и не отделимых без вреда для Помещения, Арендодателем не возмещается. Все перегородки, установленные Арендатором в Помещении с согласия Арендодателя, в том числе модульные и стационарные (из гипсокартона, вирокартона, стекла и т.п.), а также связанные с ними электроустановочные изделия (розетки, выключатели и т.д.), электрические кабельные сети и слаботочные кабельные сети при расторжении настоящего Договора либо по окончании срока его действия переходят в собственность Арендодателя.

5.3. Арендатор самостоятельно отвечает за вред, причиненный третьим лицам в результате пользования Помещением.

5.4. Если в результате регулирования режима потребления энергии по требованиям энергоснабжающих организаций, был допущен перерыв в подаче энергии Арендатору, Арендодатель несет ответственность только при наличии доказанной вины.

5.5. Вне зависимости от каких-либо иных условий настоящего Договора Арендодатель ни при каких обстоятельствах не несет ответственности за повреждение имущества Арендатора или его утрату вследствие пожара, удара молнии, взрыва, стихийных бедствий, повреждения водой, кражи, грабежа, противоправных действий третьих лиц, падения посторонних предметов, прекращения подачи в Помещение энергоносителей.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке и потребовать освобождения Помещения в случае:

6.2.1. Использования Арендатором Помещения не по назначению, указанному в п.1.4. Договора;

6.2.2. Не обеспечения Арендатором беспрепятственного доступа представителям Арендодателя согласно п. 2.3.16. Договора;

6.2.3. Сдачи Помещения как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, передачи права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременение его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

6.2.4. Неоднократного невнесения Арендатором арендных платежей согласно разделу 3 Договора, либо внесения арендной платы не в полном объеме.

6.2.5. Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещения или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.9, 2.3.25 Договора.

6.3. Днем досрочного расторжения Договора по п. 6.2 Договора считается день получения соответствующего уведомления.

Момент получения Арендатором уведомления определяется датой вручения письма представителю Арендатора (в том числе по электронной почте, указанной в настоящем Договоре), либо, в случае отправления заказного письма Арендатору, не позднее 7 (семи) дней с даты его отправления. Арендатор обязан освободить арендуемое Помещение в течение четырнадцати дней с момента получения уведомления о досрочном расторжении Договора.

Досрочное расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности по погашению задолженности по арендным платежам и возмещению нанесенного ущерба.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Арендатор вправе указать адрес Помещения в учредительных документах как адрес своего места нахождения или место нахождения своего обособленного подразделения. Арендодатель не несет ответственности за возможный отказ регистрирующих органов в регистрации (внесении) данных сведений в ЕГРЮЛ.

7.2.1. По окончании срока действия Договора или прекращения Договора в случаях, предусмотренных п.п. 6.1 и 6.2. Договора, но в любом случае не позднее 90 календарных дней с указанной даты, Арендатор обязуется внести изменения в учредительные документы в части указания своего места нахождения или обособленного подразделения по адресу Помещения и предоставить Арендодателю копии документов, подтверждающих это: выписка из ЕГРЮЛ, текст изменений в Устав/новая редакция Устава, уведомление о снятии с учета ОП в налоговом органе.

В случае если Арендатор не исполнит данное обязательство Арендодатель имеет право потребовать уплаты неустойки в размере ежемесячной арендной платы за каждые 30 дней просрочки предоставления документов.

7.3. Уведомления, требуемые или разрешенные в соответствии с настоящим Договором аренды, должны быть направлены в письменном виде заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или доставлены курьерской службой или вручены другой стороне под роспись по адресу, указанному в разделе 9 настоящего Договора (которые могут быть изменены на другой адрес путем направления уведомления в соответствии с настоящим пунктом Стороной, чей адрес изменяется, другой Стороне).

7.4. Все споры и разногласия по настоящему договору Стороны решают путем переговоров. При не достижении согласия стороны передают рассмотрение спора в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Сторона, интересы которой нарушены, направляет другой стороне претензию (требование, уведомление) в письменной форме, а затем ее вручает другой стороне под роспись либо направляется ее заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Сторона, получившая претензию (требование, уведомление), обязана рассмотреть ее и направить другой стороне ответ способами, указанными в 7.6. настоящего Договора, в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента получения претензии.

7.5. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста договора полностью соответствует действительному волеизъявлению сторон. Сторона вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, направив другой Стороне уведомление за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения.

7.6. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего договора, в течение 3 (трех) дней с момента соответствующего изменения. В противном случае, все извещения и уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считаются исполненными надлежащим образом.

7.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – План Помещения

Приложение № 2 – Акт приема-передачи

Приложение №3 – Соглашение о парковке

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«ВМ-Недвижимость»

190020, г. Санкт-Петербург, ул.Бумажная, д.16
кор.1, лит.А, оф.229

ИНН 7839092982 КПП 783901001

Р/с 40702810500001001403

в Банк «Объединенный Капитал» АО

К/с 30101810900000000826

БИК 044030826

Тел.: 986-2000

E-mail vmn.arena@mail.ru

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭЛИТА- Центр»

190020, г. Санкт-Петербург, вн.тер. гор.

федерального значения муниципальный округ

Екатерингофский, ул. Бумажная, д. 16, кор.1, лит. А,

пом. 33Н, офис 304-306

ИНН7719104957 / КПП771901001

р/с40702810132000005798

ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-
БАНК"

к/с301 018 106 000 000 00 786

От Арендодателя:

Генеральный директор

ООО «ВМ-Недвижимость»

 Бахирова О.Н.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

ООО «ЭЛИТА-Центр»

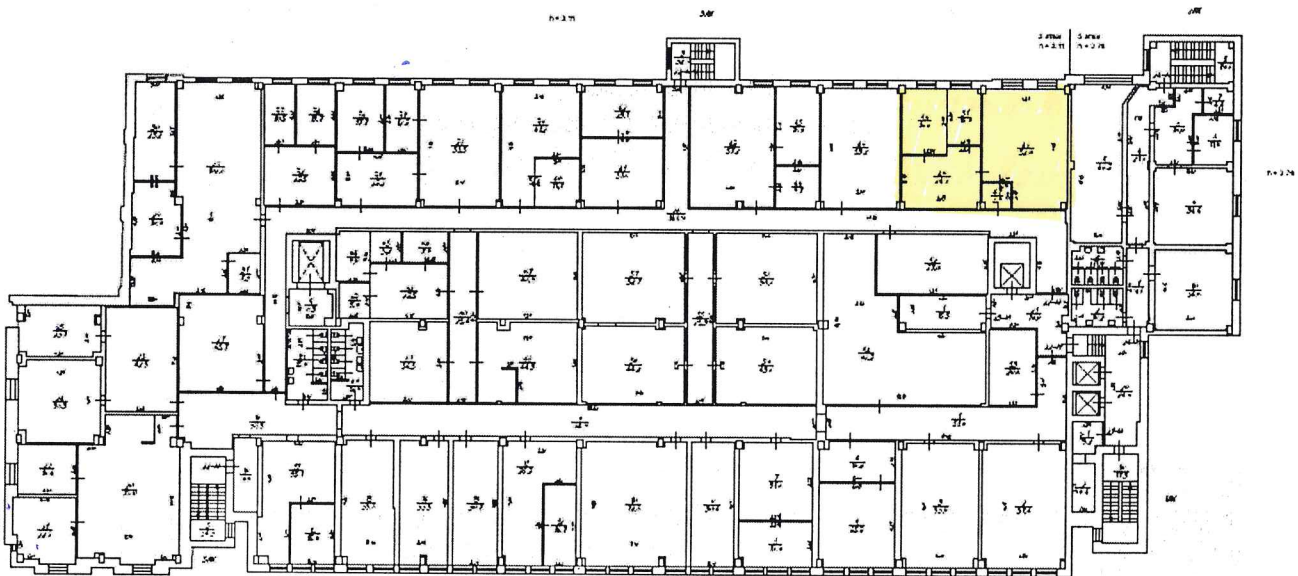
 Елисеев В.А.

М.П.

РОМАШКО А.И.
ПО ДОВ. № 7 ОТ 03.03.2021

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 106/ВМ от 22 декабря 2021 года

План 3, 5 этаж



Общая площадь 108,2 (сто восемь целых две десятых) кв.м.

От Арендодателя:
Генеральный директор
ООО «ВМ-Недвижимость»



Бахирова О.Н.

М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ЭЛИТ - Центр»



Елисеев В.А.

М.П.

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
«ЭЛИТА-000 «ЭЛИТА - ЦЕНТР»
РОМАШКО А.И.
ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ № 106/ВМ. № 7 ОТ 03.03.2021

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

по договору аренды нежилого помещения № 106/ВМ от 22 декабря 2021 г.

г. Санкт-Петербург

«28» декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВМ-Недвижимость», ИНН 7839092982, ОГРН 1177847342496, место нахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, ул. Бумажная, д.16, кор.1, лит.А, пом.15-Н офис 229, в лице Генерального директора Бахировой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТА-Центр» (ООО «ЭЛИТА-Центр»), ИНН 7719104957, ОГРН 1157746016405, адрес местонахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, вн.тер. гор. федерального значения муниципальный округ Екатерингофский, ул. Бумажная, д. 16, кор.1, лит. А, пом. 33Н, офис 304-306, в лице Генерального директора Елисеева Вадима Александровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «**Арендатор**», с другой стороны, вместе далее именуемые «**Стороны**», составили настоящий акт о нижеследующем:

В соответствии с договором аренды нежилого помещения №106/ВМ от 22 декабря 2021 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял часть нежилого помещения 22-Н, под условным номером 306-307, общей площадью 108,2 (сто восемь целых две десятых) кв.м., расположенного на 3 (третьем) этаже здания (далее – «Здание»), находящегося по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бумажная, д.16, корп. 1, лит. «А».

Арендатор ознакомлен с состоянием объекта и его техническими характеристиками. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по состоянию нежилого помещения.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №106/ВМ от 22 декабря 2021 г.

От Арендодателя:
Генеральный директор
ООО «ВМ-Недвижимость»



Бахирова О.Н.

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ЭЛИТА-Центр»



**Соглашение о предоставлении парковочных мест
к Договору аренды нежилого помещения
№ 106/ВМ от 2022 года**

г. Санкт-Петербург

22 декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВМ-Недвижимость», ИНН 7839092982, ОГРН 1177847342496, место нахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, ул. Бумажная, д.16, кор.1, лит.А, пом.15-Н офис 229, в лице Генерального директора Бахировой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТА-Центр» (ООО «ЭЛИТА-Центр»), ИНН 7719104957, ОГРН 1157746016405, адрес местонахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, вн.тер. гор. федерального значения муниципальный округ Екатерингофский, ул. Бумажная, д. 16, кор.1, лит. А, пом. 33Н, офис 304-306, в лице Генерального директора Елисеева Вадима Александровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны» заключили настоящее соглашение (далее – «Соглашение») к договору аренды нежилого помещения № 106/ВМ от 22 декабря 2021 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. На период действия Договора Арендодатель предоставляет Арендатору в пользование следующие парковочные места:

Тип парковочного места	Количество мест	
	Разрешена парковка только в рабочее время (с 8-00 до 23-00)	Разрешена парковка ночная (после 23-00)
Въездное (без номера)	2 (два)	-
С фиксированным номером		-
Итого общее количество парковочных мест, предоставляемых Арендатору	2 (два)	

Парковочные места расположены на территории по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бумажная д.16, лит. Л.

2. Арендатор обязуется на предоставленных ему парковочных местах размещать только транспортные средства, указанные в Перечне транспортных средств:

№ п/п	Владелец транспортного средства (т/с)	Марка и модель т/с	Регистрационный знак т/с	Тип парковочного места	Номер места	Разрешение на ночную парковку
1	Березина Т.А.	Nissan Juke	Е 696 ТК 198	въездное		-
2	Ромашко А.И.	Mercedes GLC		въездное		-

3. Стоимость парковочных мест, предоставляемых Арендатору в соответствии с настоящим Соглашением, входит в ежемесячную арендную плату, указанную в пункте 3.1. Договора.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и обязательно к исполнению обеими Сторонами.

6. Все условия Договора, а также приложений, актов, дополнительных соглашений и иных документов, подписанных Сторонами и приложенных к указанному Договору в качестве неотъемлемой его части, сохраняют свою силу и применяются в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

От Арендодателя:
Генеральный директор
ООО «ВМ-Недвижимости»

От Арендодателя:
Начальник Службы безопасности

Бахирова О.Н.

Пенкин П.А.

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ЭЛИТА-Центр»

Елисеев В.А.

ЭЛИТА-ЦЕНТР

ДОМ. № 7 ОТ 03.03.2021