

ДОГОВОР АРЕНДЫ
LEASE AGREEMENT

№ MG-L-14-2023		г. Санкт-Петербург «25» февраля 2023 года	Saint-Petersburg February 25, 2023
Арендодатель / The Lessor			
Полное наименование Full name		Общество с ограниченной ответственностью «Рюрик 3» Limited Liability Company Ruric 3	
Адрес местонахождения Registered address of actual location		191023, г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, 13, литер А 191023, St. Petersburg, 13 Fontanka river Embankment, liter A	
ИНН/КПП TIN/RRC		7841303302/784101001	
ОГРН / PRSN		1047855086916	
Расчетный счет № Transactional account		40702810303100406128	
Банк Bank		Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург Affiliate Severnaya Stolitsa JSC Raiffeisenbank St. Petersburg	
Корреспондентский счет № Correspondent account		30101810100000000723	
БИК / BIC		044030723	
Представитель Representative	В лице Represented by	Генеральный директор Управляющей компании ООО «СППСи Менеджмент» General Director of Management Company LLC SPPC Management	
	Действующего на основании Acting on the basis of	Устав и Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 08.08.2014 г. Charter and Agreement on the transfer of authorities of the sole executive body to the management company as of August 08, 2014	
ФИО / Full Name		Подпись / Signature	
Савинкин Денис Александрович/ Savinkin Denis Aleksandrovich		М.П. 	
Арендатор / The Tenant			
Полное наименование Full name		Общество с ограниченной ответственностью «СНАБ-АВАНГАРД» Limited Liability Company SNAB-AVANGARD	
Адрес местонахождения Registered address of actual location		121170, г. Москва, ул. Поклонная, д.12, корп.2, стр.2, пом. I, ком.3 121170, Moscow, ul. Poklonnaya, 12, building 2, building 2, pom. I, room 3	
ИНН/КПП TIN/RRC		7806380907/ 773001001	
ОГРН / PRSN		1089847069817	
Расчетный счет № Transactional account		40702810403000017892	
Банк Bank		Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	
Корреспондентский счет № Correspondent account		30101810100000000723	
БИК / BIC		044030723	
Представитель Representative	В лице Represented by	Генеральный директор General Director	
	Действующего на основании Acting on the basis of	Устав Charter	
ФИО / Full Name		Подпись / Signature	
Можар Дмитрий Николаевич/Mozhar Dmitriy Nikolaevich		М.П. 	

Арендодатель и Арендатор, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды (далее – «Договор») о нижеследующем:

The Lessor and the Tenant, together referred to as the and separately as the **Party**, have entered into this Agreement (hereinafter referred to as the **Agreement**) following:

Основные условия / Basic Conditions

1. Характеристики арендуемого помещения / Leased premise specifications

Кадастровый номер здания Cadastral number of the premise	78:06:0002039:2012
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание Certificate of State Registration of Title on the premise	Серия (series) 78-АГ № 851941 от (dated) 27.12.2008
Наименование бизнес центра Business centre name	Magnus
Адрес Address	199004, г. Санкт-Петербург, 9-ая линия В.О., д. 34, лит. А 199004 Saint Petersburg, 9th Line of V.O. 34 lit. A
Номер помещения Premise number	2-Н № 135-139, 141-143, . часть/part 218, №358 офис / office 200, 522, 718
Этаж / Floor	2, 5, 7
Площадь (кв. м.) / Square (sq. m.)	363,9
Цели использования Purpose of premise use	Офис Office

2. Срок действия Договора аренды / Terms of the Agreement

Дата начала срока аренды Inception date	День / Date	Месяц / Month	Год / Year
	01	03	2023
Дата окончания срока аренды Expiration date	День / Date	Месяц / Month	Год / Year
	31	01	2024

3. Ежемесячная арендная плата / Monthly rental fee (АП_и)

Валюта договора Currency of the agreement		Российский рубль/RUR			
В период / For period					
C/ From			C/ From		
День / Date	День / Date	День / Date	День / Date	День / Date	День / Date
01	03	2023	31	01	2024
размер ежемесячной арендной платы без НДС (АП) составит / Shall be					
337 016	рублей/rubles		67	копеек/kopecks	
плюс НДС -20% (в соотв. с п. 3 ст. 164 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ)) / plus VAT 20% (I/A/W cl. 3 art. 164 Tax Co Russian Federation – (hereinafter – TC of RF)					
67 403	рублей/rubles		33	копеек/kopecks	
Итого / Total					
404 420	рублей/rubles		00	копеек/kopecks	

4. Размер обеспечительного депозита / Security deposit amount (ОД_и)

Размер обеспечительного депозита без НДС (ОД)			
составит / Shall be			
337 016	рублей/rubles	67	копеек/kopecks
плюс НДС -20% (в соотв. с п. 3 ст. 164 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ)) / plus VAT 20% (I/A/W cl. 3 art. 164 Tax Co Russian Federation – (hereinafter – TC of RF)			
67 403	рублей/rubles	33	копеек/kopecks
Итого / Total			
404 420	рублей/rubles	00	копеек/kopecks

5. Порядок и условия возмещения электроэнергии Арендатором Terms and conditions of electric power compensation by the Tenant

Условия возмещения электроэнергии Conditions of electric power compensation	
Возмещается Арендатором поверх арендной ставки Is compensated by the Tenant	Не возмещается Арендатором. Включено в арендную ставку Is not compensated by the Tenant. Included into the rent rate

✓ Расчет объема потребленной электроэнергии Calculation of electric power input capacity Предполагаемая к возмещению стоимость электроэнергии с начала срока действия договора до последнего дня текущего квартала (включая НДС) The assumed for compensation electric power value from the inception of the Agreement to the last day of the current quarter (including VAT) 15 000 рублей 00 копеек 15 000 rubles 00 kopecks Предполагаемая к возмещению стоимость электроэнергии за последующие кварталы (включая НДС) The assumed for compensation electric power value for the next quarters (including VAT) 45 000 рублей 00 копеек 45 000 rubles 00 kopecks	€
6. Контактная информация Сторон / Contact information of Parties От Арендодателя (From Lessor): E-mail: info@sppcm.ru и другие электронные адреса с доменом «sppcm.ru» / E-mail: info@sppcm.ru and other electronic mail addresses with domain «sppcm.ru» Телефон/ Phone: 8-(812)-426-35-04 (доб. 301) Факс/Fax: 8-(812)-426-35-06 От Арендатора (From Tenant): E-mail: Телефон/ Phone: Факс/Fax:	
7. Дополнительные условия / Additional Terms 7.1. На момент заключения настоящего Договора Арендатор внес на счет Арендодателя страховой депозит по Договору аренды № MG-L-52-2022 от 25.07.2022 в размере 155 260 рублей, в т.ч. НДС 20%. 7.2. Стороны договорились зачесть вышеуказанную сумму в счет частичной оплаты обеспечительного депозита по настоящему Договору, оставшуюся часть в размере 249 160 руб. 00 коп. в т.ч. НДС 20% Арендатор обязуется оплатить в срок не позднее 10.03.2023. 7.1. As of the date of this Lease Agreement signing, the Tenant has paid to the Lessor the Security Deposit in the amount of 155 260 rubles, incl. VAT 20% under the Lease agreement № MG-L-52-2022 dated 25.07.2022. 7.2. The parties agreed to credit the amount above to the partly payment of the Security Deposit under the present agreement remaining part in the amount of 249 160 rub. 00 cop including VAT 20% rubles the Tenant shall pay not later than 10.03.2023.	

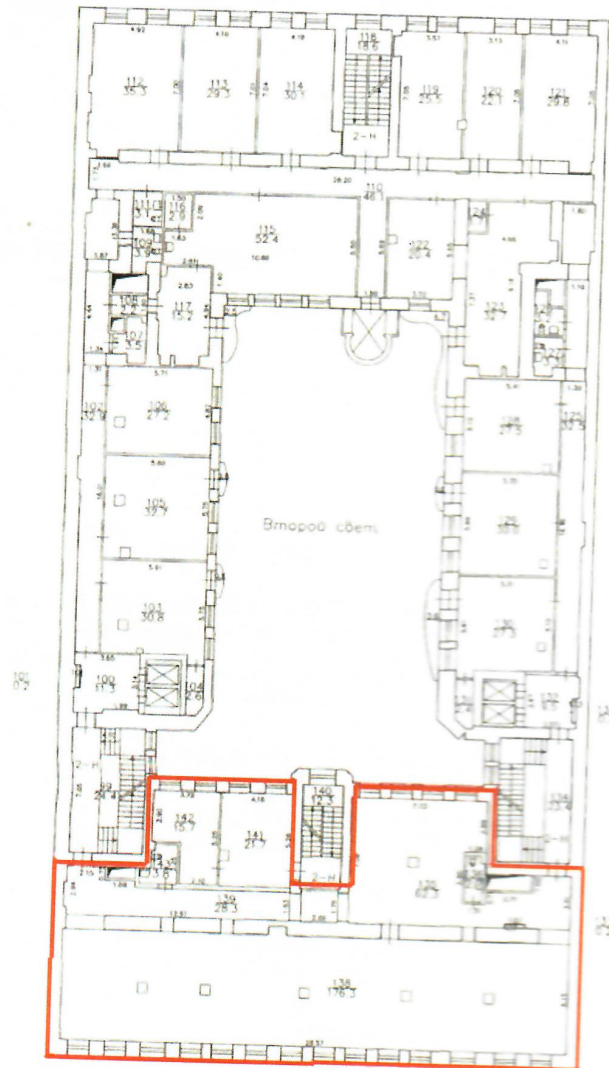
План Помещений

Layout of the Premises

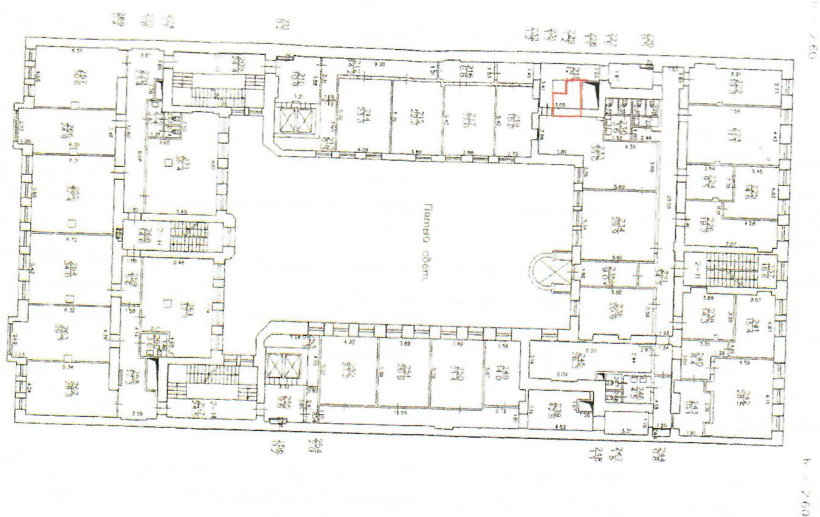
План 2 этажа

П. = 3.58

П. = 3.58

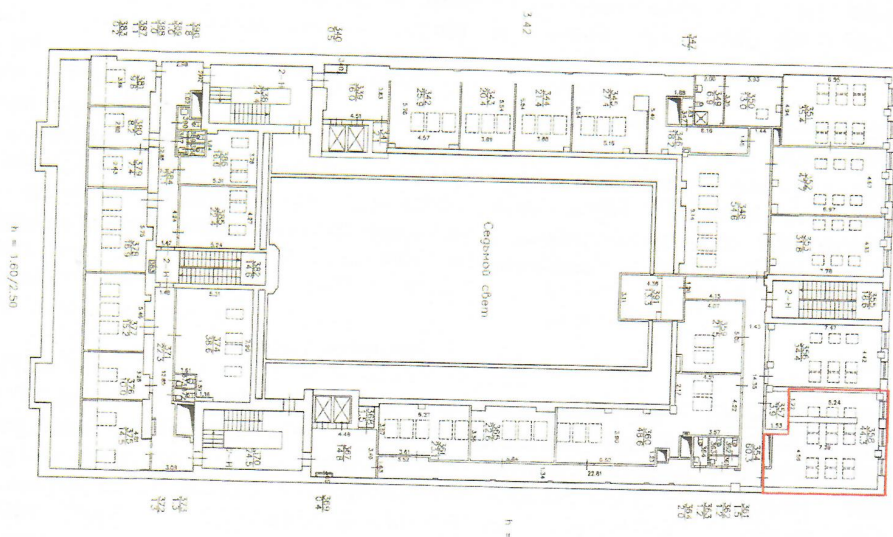


План 5. 370000



h = 177/80

План МОНОПОД



Общие условия

Понятия

При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются следующими понятиями:

Задолженность – это сумма задолженности каждой из сторон, возникшая из-за неисполнения Сторонами своих обязательств плюс сумма всех штрафов, неустоек, пени, предусмотренных настоящим Договором.

Обеспечительный депозит – денежная сумма, уплачиваемая Арендатором по настоящему Договору в качестве обеспечения исполнения Арендатором каждого и любого обязательства, договоренности и правила, содержащихся в настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему.

Рабочий день – это день (с понедельника по пятницу) с установленным режимом рабочего времени Бизнес-центра с 8-00 часов утра до 20-00 часов вечера.

Капитальный ремонт - работы по восстановлению или замене отдельных частей Здания или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением.

Текущий ремонт - планово-предупредительные работы по сохранению конструкций, отделке Помещений, предотвращающие преждевременный их износ, работы по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации Помещений, а также в обеспечении безопасности и комфорта пользования Помещениями.

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения, указанные в п. 1 Основных условий Договора (далее именуемые «Помещения»). Помещения предоставляются Арендатору для использования в целях, указанных в п. 1 Основных условий Договора. Помещения выделены цветом на Плане помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.2. Арендодатель настоящим подтверждает, что Помещения не находятся под арестом, в аренде/субаренде.
- 1.3. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности.
- 1.4. Согласованная площадь Помещений соответствует измерениям ПИБ г. Санкт-Петербурга. При этом Стороны договариваются, что возможные изменения площади Помещений по данным ПИБ г. Санкт-Петербурга не являются основанием для пересмотра размера арендной платы.
- 1.5. Передача Помещений Арендатору и возврат Арендодателю оформляются, соответственно, актами приема-передачи. Указанные акты после их подписания Сторонами становятся неотъемлемыми частями Договора

General Terms

Definitions

For the purposes of this Agreement the Parties apply the following definitions:

Debt shall mean the amount of debt of each Party due to Parties' failure to fulfill their obligations plus an amount of all fines, penalties, and interest for late payment provided for by this Agreement.

Security Deposit shall be paid as security for the Tenant's fulfillment of each and any obligation, arrangement and rule, contained in this Agreement and additional agreements to it.

Business day shall mean a day (from Monday till Friday) with the established Business Center working hours from 8:00 till 20:00.

Major repairs shall mean work on reinstatement and replacement of some parts of the Building or entire structures, details and equipment in connection with their physical wear and failure.

Current repairs shall mean planned preventive work on maintaining the structures, and Premises fit-out that prevent their early wear, work on fixing minor damages and defects that happen during the Premises use, and also to ensure safety and comfort in use of Premises.

1. Subject of Agreement

- 1.1. The Lessor shall provide a part of non-residential premises (hereinafter referred to as Premises) stated in cl. 1 of the Basic Conditions hereof. The Premises are provided to the Tenant for the purposes stated in cl. 1 of the Basic Conditions hereof. The Premises are highlighted in color in the premises plan, which is an integral part of this Agreement.
- 1.2. The Lessor hereby confirms that the Premises are not under sequestration, and have not already been leased or subleased.
- 1.3. The Building is owned by the Lessor based on the ownership right.
- 1.4. The agreed area of the Premises corresponds with the measurements made by PIB (Project and Inventory Bureau) of St. Petersburg. The Parties hereby agree that possible changes in the PIB areas of the Premises shall not be considered as the grounds for alteration of the rent fee.
- 1.5. Transfer of the Premises to the Tenant and return thereof to the Lessor are formalized by the Acceptance Certificates. The mentioned certificates shall become an integral part of the Agreement upon their execution.

2. Срок действия Договора Аренды

2.1 Срок действия договора указан в п. 2 Основных условий Договора.

2.2 Настоящий Договор прекращается после истечения срока его действия, указанного в п. 2 Основных условий Договора.

2.3 По истечении срока действия настоящего Договора, указанного в п. 2 Основных условий настоящего Договора, Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора аренды на новый срок.

2.4 В случае, если срок действия Договора, указанный в п. 2. Основных условий Договора, составляет не менее года, то:

2.4.1. Договор вступает в силу с момента подписания и подлежит государственной регистрации.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

2.4.2. После подписания Договора Арендатор предоставляет Арендодателю все необходимые для государственной регистрации Договора документы в соответствии с письменным запросом от Арендодателя в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения указанного запроса.

2.4.3. Арендодатель обязуется предоставить в уполномоченный орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней после выполнения Арендатором своего обязательства, предусмотренного пунктом 2.4.2. Общих условий Договора. Расходы по регистрации договора несет Арендодатель.

В случае отказа органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации Договора по причине непредоставления Арендодателем документов, предусмотренных для осуществления такой регистрации (неустранения причин приостановления государственной регистрации), произошедшего по вине Арендатора (например, в случае ненаправления в установленный срок после получения письменного запроса Арендодателя необходимых для регистрации документов), последний компенсирует Арендодателю сумму государственной пошлины за регистрацию Договора, а также самостоятельно несет расходы по повторной регистрации Договора.

Если Договор не будет зарегистрирован по вине Арендодателя в течение 180 (Ста восьмидесяти) дней после его подписания, то Арендатор будет иметь право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его путем направления соответствующего письменного

2. Term of the Agreement

2.1. The term of agreement is stated in cl. 2 of the Agreement Basic Conditions.

2.2. This Agreement shall be considered as terminated upon expiration of term stated in cl. 2 of the Basic Conditions of the Agreement.

2.3. Upon the expiration of this Agreement stated in cl. 2 of the Basic Conditions of the Agreement the Tenant has no priority right to conclude lease Agreement for the new term.

2.4. If the validity period of the Agreement stated in cl. 2 of the Basic Conditions hereof is not less than a year:

2.4.1. This Lease Agreement shall come in force upon signature and shall be subject to state registration. The terms and conditions of the Agreement shall apply to the relationship of the Parties that started upon its signing.

2.4.2. Upon signing the Agreement, the Tenant shall provide the Lessor with all documents necessary for the State registration of the Lease Agreement at the Lessor's written request within 10 (Ten) business days upon receipt of such request.

2.4.3. The Lessor shall submit to the authorized state agency for registration of rights to immovable property and transactions involving such property all documents necessary for the state registration of this Agreement within 10 (Ten) business days after the fulfillment of the Lessor's obligation under cl. 2.4.2 of the General Terms herein.

In the event of a refusal by the state authority responsible for the state registration of real estate right and transactions in the registration of the Agreement, due to the failure of the Lessor to provide the documents required for such registration (the failure to remove the reasons for the suspension of state registration) due to the fault of the Tenant (for example, in the case of Tenant's failure to provide Lessor with documents required for registration in established terms after receiving written request, The Tenant compensate the Lessor with the sum of state registration fee and also bear the costs for re-registration of the Agreement independently.

The costs related to the Agreement registration shall be paid by the Lessor. In case the Agreement is not registered due to the fault of the Lessor within 180 (One Hundred and Eighty) days after its signing, the Tenant shall have the right to refuse unilaterally from fulfillment of the Agreement and terminate it by sending a corresponding written notice only provided that the Tenant has met the requirements specified in 2.4.2 of the General Terms herein.

уведомления только при условии выполнения им п.2.4.2 Общих условий Договора.

3. Размер арендной платы и порядок расчетов

- 3.1 Размер ежемесячной арендной платы указан в п. 3 Основных условий Договора. Стороны подтверждают, что размер ежемесячной арендной платы определен по следующей формуле:

$АП_{и} = АП + (АП * C_{ндс} \%)$, где

$АП_{и}$ – размер ежемесячной арендной платы

$АП$ – размер арендной платы без НДС, указанный в п. 3 Основных условий Договора.

$C_{ндс}$ – законодательно установленная ставка НДС, определяемая на основании п. 3 ст. 164 НК РФ.

Стороны договорились, что в случае, если в течение действия настоящего Договора законодательно установленная ставка НДС ($C_{ндс}$) будет изменена на основании вступившего в законную силу нормативно-правового акта уполномоченного государственного органа Российской Федерации, итоговый размер ежемесячной арендной платы ($АП_{и}$) подлежит перерасчету и оплате Арендатором на основании счетов Арендодателя. Размер арендной платы включает в себя стоимость услуг, оказываемых Арендодателем в соответствии с п. 4.1.3. Общих условий Договора. Договоры на предоставление всех иных услуг (включая телекоммуникационные) заключаются и оплачиваются Арендатором самостоятельно.

В случае если срок действия Договора, указанный в п. 2. Основных условий Договора, составляет не менее года, Арендодатель имеет право повысить размер арендной платы либо с учетом размера ежегодной индексации, либо соответственно уровню инфляции по итогам прошедшего календарного года, согласно данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, но не чаще одного раза в год. Способ повышения арендной платы согласован Сторонами в п. 3.1. Основных условий Договора.

- 3.2 В случае если согласно п. 5 Основных условий настоящего договора стоимость электроэнергии возмещается поверх арендной ставки, возмещение стоимости электроэнергии производится Арендатором в следующем порядке:

- 3.2.1 Арендатор ежеквартально на основании счетов, выставляемых Арендодателем, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления счета, осуществляет предварительную оплату предполагаемой к возмещению стоимости электроэнергии. Размер предполагаемой к возмещению стоимости электроэнергии определяется согласно п. 5 Основных условий настоящего Договора.

- 3.2.2 Арендодатель обязуется выставлять счет на авансовый платеж за предполагаемую к возмещению стоимость электроэнергии на сумму, указанную в п. 5 Основных условий, в

3. Rental Fees and Payment Procedure

- 3.1. The rental fee is stated in cl. 3 of the Agreement Basic Conditions.

The Parties confirm that rental fee is determined by the following formula:

$АП_{и} = АП + (АП * C_{ндс} \%)$, where

$АП_{и}$ – the amount of monthly rent

$АП$ – the amount of the monthly rent without VAT, specified in clause 3 of the Basic terms of the Agreement.

$C_{ндс}$ – the legislatively established rate of the VAT defined on the basis of item 3 of art. 164 of the Tax Code.

The Parties agreed that in the event that the statutory rate of VAT ($C_{ндс}$) will be changed on the basis of an enacted regulatory legal act of the authorized state body of the Russian Federation during the validity of this Agreement, the final amount of the monthly rent ($АП_{и}$) shall be recalculated and be paid by the Tenant on the basis of Lessor's invoices.

The rental fee shall include the cost of services provided by the Lessor in accordance with cl. 4.1.3 of the General Terms hereof; all other services (including telecommunications) shall be contracted and paid by the Tenant.

If the term of the Agreement referred to in cl. 2. Of the Basic conditions of the Agreement, is not less than one year, the Lessor has a right to raise the rent according to the rate of annual indexation or according to the level of inflation at the end of the last calendar year, according to the Federal State Statistics Service of the Russian Federation, but not more often than once a year. Method of indexation should be agreed by the Parties and represented in the Clause 3.1. of the General terms of the Agreement.

- 3.2. If in accordance with cl. 5 of the Basic Conditions of the Agreement the charges for electricity power use are compensated by the Tennant, the compensation shall be made the following way:

- 3.2.1. The Tenant shall pay in advance the assumed for compensation electric power value on a quarterly basis within 5 (Five) business days as of invoice date. The amount of electricity power compensation is defined in accordance with cl. 5 of the Basic Conditions of the Agreement.

- 3.2.2. The Lessor is obliged to invoice the Tenant's compensation of the electric power value stated in Cl. 5 of the Basic conditions hereof within 5 (Five) days from the inception of the Agreement.

течение 5 (Пяти) дней с даты заключения Договора.

- 3.2.3. Арендодатель обязуется выставлять счет на авансовый платеж за предполагаемую к возмещению стоимость электроэнергии за следующий за текущим квартал на сумму, указанную в п. 5 Основных условий настоящего договора, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала.
- 3.2.4. Расчет стоимости электроэнергии, подлежащей возмещению осуществляется на основании показаний узла учета, установленного для Помещений, и тарифа энергоснабжающей организации, действующего в отношении Арендодателя. Показания счетчика снимаются ежемесячно в последний день месяца.
- 3.2.5. Арендодатель не позднее 20-го числа месяца следующего за отчетным предоставляет Арендатору необходимую документацию (Акт снятия показаний с узла учета, подписанный представителями Сторон; счета на оплату; счет-фактуру; копию платежного поручения, подтверждающее перечисление денежных средств Арендодателем в пользу энергоснабжающей организации, копию счет-фактуры от энергоснабжающей организации на потребленную электроэнергию в этом месяце), подтверждающую количество потребленной электроэнергии и тарифы на электроэнергию за предыдущий месяц.
- 3.2.6. В случае если по окончании квартала стоимость фактически потребленной электроэнергии Арендатором превысила сумму внесенной предварительной оплаты, Арендатор обязан возместить разницу между стоимостью фактически потребленной электроэнергии и суммой внесенной предварительной оплаты в срок, указанный в п. 3.2.1. Общих условий Договора и на основании счета, выставленного Арендодателем в соответствии с п. 3.2.2. Общих условий Договора.
- 3.2.7. В случае если по окончании квартала сумма внесенной предварительной оплаты превысила стоимость фактически потребленной электроэнергии, разницу между указанными суммами Арендодатель зачитывает в счет оплаты стоимости потребленной электроэнергии за последующий квартал.
- 3.3. Оплата аренды по настоящему Договору осуществляются Арендатором авансом ежемесячно, не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца на основании выставленного Арендодателем счета или Договора. Отсутствие счета не является основанием для нарушения сроков внесения арендной платы.
- 3.4. Начисление арендной платы по настоящему Договору начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещений.
- 3.2.3. The Lessor is obliged to invoice the Tenant's compensation of the electric power for next quarter in advance in the amount stated in cl. 5 of the Basic Conditions of the Agreement not later than the 5th (Fifth) day of the first month of the current quarter.
- 3.2.4. The calculation of the assumed for compensation electric power value shall be established on the basis of the metering unit statement stated for the Premises and tariff of energy-supplying organization applied in respect of the Tenant. Meter data shall be taken on last day of month.
- 3.2.5. No later than 20th (twentieth) day of month followed by the reporting month the Lessor shall give to the Tenant a necessary documentation (the formal note of taking data from metering unit signed by representatives of the Parties; invoices; invoice-facture; copy of an order for payment confirming funds transfer by the Lessor in respect of energy-supplying organization, a copy of the invoice from the power supply company for the electricity consumed this month), confirming amount of electric power input and electric power tariff for preceding month.
- 3.2.6. If upon the quarter expiration actual value of the Tenant's electric power input exceeds paid-in interim payment, the Lessor shall compensate difference between the actual value of the electric power input and the paid-in interim payment on term stated in cl. 3.2.1. of the General Terms hereof and on the basis of an invoice issued by the Lessor in accordance with cl. 3.2.2. of the General Terms hereof.
- 3.2.7. If upon the quarter expiration paid-in interim payment exceeds actual value of the Tenant's electric power input the Lessor shall enroll difference between amounts in payment for the value of the electric power input for next quarter.
- 3.3. The rental fee by this Agreement shall be made by the Tenant monthly, not later than the 5th (Fifth) day of paid month on the basis of the Lessor's invoice or the present Agreement. The absence of invoice is not the sufficient justification for exceeding of the term of payment.
- 3.4. The rental fee shall be charged from the date of signing by the Parties of the Premises Acceptance Certificate.

3.5 Оплата арендной платы производится в безналичном порядке на банковский расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре. Датой исполнения Арендатором обязательств оплаты по настоящему Договору считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.6 Все платежи по настоящему договору осуществляются в российских рублях.

3.7 Неиспользование Помещения Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы или для уменьшения установленного размера арендной платы кроме случаев, если Арендатор по вине Арендодателя не может использовать Помещения по назначению более 5 (Пяти) дней подряд или под действием обстоятельств непреодолимой силы.

3.8 Арендатор самостоятельно ежемесячно забирает счета, выставленные Арендодателем, на ресепшн Бизнес-Центра MAGNUS по адресу: 199004, г. Санкт-Петербург, 9 линия В.О., дом 34, литер А, 1 этаж. При получении счетов уполномоченный представитель Арендатора обязан подписать реестр передачи документации.

4. Обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1 Передать Помещения в надлежащем состоянии, необходимом для использования по назначению Арендатору по Акту приема-передачи в течение 3-х календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если одна из Сторон Договора откажется или намеренно будет затягивать подписание Акта приема-передачи Помещений (под отказом для целей настоящего пункта Договора понимается неподписание одной из Сторон Акта приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с даты его направления другой Стороной), Помещения будут считаться переданными Арендатору с даты подписания настоящего Договора.

При этом, в случае неполучения подписанных со стороны Арендатора экземпляров Актов приема-передачи Помещений в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их направления в его адрес, Арендодатель вправе подписать их в одностороннем порядке. Подписанные в указанном порядке Акты приема-передачи Помещений будут иметь полную юридическую силу.

Одновременно с передачей Помещений Арендатору по Акту приема-передачи Помещений передается экземпляр ключей от Помещений, считающийся в дальнейшем оригиналом.

Второй экземпляр Ключей от дверей Помещений Арендатора хранится у Арендодателя и может быть использован для доступа к помещениям в случае, когда оперативное вмешательство может предотвратить возникновение аварий или

3.5. The Tenant shall pay the rental fee by wire transfer to the Lessor's bank account, specified in the Agreement. The date of fulfilment of the Tenant's obligation regarding the payments under this Agreement shall be deemed the date of receipt of funds on the correspondent bank account of the Lessor.

3.6. All payments under this Agreement shall be paid in rubbles.

3.7. Non-use by the Tenant of the Premises shall not constitute the grounds for refusal to pay the rental fee or for reduction of the established amount of the rental fee except for the cases when the Tenant cannot use the Premises for the purpose intended for more than 5 (Five) days in a row due to the Lessor's fault or force-majeure circumstances.

3.8. The Tenant shall monthly take Lessor charges by itself at the reception of Business center MAGNUS with the address 199004, St. Petersburg, 9th Line of V.O. 34 lit. A.

4. Obligations of the Parties

4.1. The Lessor shall:

4.1.1. Transfer the Premises to the Tenant in a proper condition for its intended against the Acceptance Certificate within 3 days upon signing this Agreement.

In case, one of the Parties refuses to sign or deliberately delays signing the Premises Acceptance Certificate (for the purposes of this Agreement the refusal means non-signing the Acceptance Certificate by one of the Parties *within 3 (three) business days* upon its sending by the other Party), the Premises shall be considered transferred to the Tenant from the date of signing this Agreement. In case of Acceptance Certificates copies signed by the Lessee are not received within 3 (three) business days from the date of their sending, the Lessor may sign them unilaterally. The Acceptance Certificates signed this way will have full legal force.

Simultaneously with the Premises transfer to the Tenant against the Premises Acceptance Certificate, the Tenant shall obtain a set of the keys to the Premises, which shall be deemed the original.

The second set of the keys to the Tenant's Premises shall be kept by the Lessor and can be used for timely prevention of accidents or damage caused by the accidents. The Lessor can use the second set of the keys for organisation of cleaning the Premises. The actual entry of the Lessee into the Premises shall be made not earlier than paying an advance of rental fee for the 1st month as well as payment of the security deposit in the procedure

причин
может
для орг
Фактич
осущес
авансо
первый
выплат
устано

4.1.2. Пере
дефект
использ
в п.1 Ос

4.1.3. В пре
аренд
обесп

- ком
- вод
- слу
- усл
- обс.
- Пом
- свет
- убо
- Зда
- кру
- усл
- кру
- убо
- убо
- раз
- раб
- част
- под
- экс
- внес
- стек

4.1.4. Лик
сете
Аре

4.1.5. Выс
на
расч
пре;
так
расч
мес;

4.1.6. Про
связ
Зда
Аре
чем
про
все
про
обес
про

4.1.7. Про

причиняемый аварией вред. Арендодатель также может использовать второй экземпляр ключей для организации уборки помещений. Фактический въезд Арендатора в Помещение осуществляется не ранее внесения им авансового платежа по оплате арендной платы за первый месяц пользования Помещением, а также выплаты обеспечительного депозита в порядке, установленном настоящим Договором.

4.1.2. Передать Арендатору Помещения без каких-либо дефектов, которые могли бы помешать использованию Помещений в целях, установленных в п.1 Основных условий Договора.

4.1.3. В пределах размера арендной платы по Договору аренды, без взимания дополнительной платы, обеспечить предоставление следующих услуг:

- коммунальные услуги (отопление, канализация, водоснабжение, а также электроснабжение в случае, если это предусмотрено п.5 Основных условий Договора);
- обслуживание системы общего освещения Помещений, включая эксплуатацию и замену светильников и их деталей;
- уборку прилегающей территории и снега перед Зданием;
- круглосуточную охрану Здания;
- услуги приемной на центральном входе в круглосуточном режиме;
- уборку мест общего пользования;
- уборку Помещений в объеме, приведенном в разделе «Комплексная уборка Помещений» по рабочим дням, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;
- поддержание Здания в пригодном для эксплуатации состоянии;
- внесение названия Арендатора в списки на стенд в холле.

4.1.4. Ликвидировать последствия аварий внутренних сетей Помещения, произошедших не по вине Арендатора.

4.1.5. Выставлять и передавать Арендатору счета на оплату арендной платы за текущий расчетный месяц не позднее 25-го числа предшествующего за расчетным месяца, а также акты оказанных услуг за предыдущий расчетный месяц, не позднее 5-го числа месяца следующего за отчетным.

4.1.6. Производить капитальный ремонт Помещений, связанный с общим капитальным ремонтом Здания. О проведении капитального ремонта Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до начала проведения работ. Арендодатель прикладывает все возможные усилия для того, чтобы проведение работ осуществлялось в режиме, обеспечивающем бесперебойность рабочего процесса деятельности Арендатора.

4.1.7. Проводить совместно с обслуживающими

established by this Agreement.

4.1.2. Transfer the Premises to the Tenant without any defects which may prevent the Tenant from using the Premises for the purposes as established in cl. 1 of the Basic Conditions of the Agreement.

4.1.3 Within the limits of the rental fee under the Lease Agreement, without any additional charges, ensure provision of the following services:

- Public utility services (heating, sewage, water supply and electric power supply in case it is supposed according to cl. 5 of the Basic Conditions hereof);
- Servicing of lighting of the Premises including the operation and replacement of lamps and their parts;
- Street cleaning and snow removal in front of the Building;
- 24 hour security service in the Building;
- 24 hour reception service at the main entrance;
- Cleaning of the common areas;
- Cleaning of the office Premises on working days according the schedule stated in section Premises complex cleaning being an integral part of this Agreement;
- Building operational maintenance;
- The Tenant's name enrollment on the hall stand.

4.1.4 Rectify the consequences of accidents on internal utilities in the Premises, which were not due to the Tenant's fault.

4.1.5 Draw and deliver invoices for rent payment for the current reporting month to the Tenant no later than the 25-th day of the current reporting month, as well as reports on rendered services for the prior reporting month, not later than the 5-th day of the month coming after the reporting one.

4.1.6 Carry out major repairs to the Premises in connection with major repairs to the Building. The Lessor shall inform the Tenant on planned major repairs at least 30 (Thirty) days prior to their commencement. The Lessor shall put every effort to ensure the performance of major repairs in such a manner as to allow the Tenant to continue its activities uninterrupted.

	организациями необходимые профилактические работы, в том числе, связанные с эксплуатацией Помещений, сантехнического оборудования, электрооборудования и электропроводки, подготовкой Здания к зиме, в сроки, установленные в соответствии с требованиями техники безопасности.
4.1.8 Обеспечить наличие квалифицированного персонала, ответственного за обеспечение безопасной рабочей обстановки и сохранности имущества в Здании.	4.1.7 Together with servicing organizations carry out required routine maintenance connected with the use of the Premises, including but not limited to, plumbing, electrical equipment and power cabling and preparing the Building for winter, within the periods established in accordance with safety requirements.
4.1.9 Оказывать организационное содействие Арендатору в проведении мероприятий, связанных с обеспечением Помещения телефонной связью и доступа в сеть интернет из перечня аккредитованных телекоммуникационных операторов связи на территории бизнес центра.	4.1.8 Ensure availability of the qualified personnel in the Building to provide safe working environment and security of the property in the Building.
4.1.10 Предоставить Арендатору и указанным им лицам право свободного и беспрепятственного доступа в Помещения для использования Помещений в течение 24 часов в сутки в течение всего периода действия настоящего Договора.	4.1.9 Provide organizational assistance to the Tenant to ensure installation of telecommunications in the Premises, provision of the list of providers and allow access to the Premises for all the telecom providers selected by the Tenant.
4.1.11 В случае причинения ущерба имуществу Арендатора по вине Арендодателя, компенсировать реальный ущерб Арендатора.	4.1.10 Provide the Tenant and persons nominated by the Tenant with free and unimpaired access to the Premises for work related purposes within 24 hours a day within the whole validity period of the Agreement.
4.1.12 Оказывать организационное содействие Арендатору в осуществлении текущего ремонта в Помещениях, если для проведения таких работ привлечен иной подрядчик, чем Арендодатель.	4.1.11 In case of any damage to the Tenant's property at the Lessor's fault, compensate the Tenant's real loss.
4.1.13 При наличии технической возможности предоставить Арендатору места для установки за его счет климатического оборудования, внешних блоков сплит-систем кондиционирования, если установка данных систем потребуется Арендатору.	4.1.12 Assist the Tenant with current repairs in the Premises if these works require the services of an external contractor other than the Lessor.
4.1.14 По окончании срока настоящего Договора аренды и фактическому выезду Арендатора безвозмездно принять все произведенные Арендатором неотделимые улучшения в случае, если они были осуществлены с разрешения Арендодателя. Передача неотделимых улучшений осуществляется по акту приемки-передачи по форме ОС-1, установленной Постановлением Госкомстата РФ №7 от 21.01.2003 года. До момента передачи неотделимых улучшений по актам ОС-1, они являются собственностью Арендатора.	4.1.13 If it's technically possible, provide the Tenant with the space to install climate system and external blocks of Split-system of conditioning at the Tenant's cost, should the Tenant require it.
4.1.15 Ограничивать Арендатору доступ к арендуемым помещениям и оказание услуг, предусмотренных п. 4.1.3. Общих условий настоящего Договора, в случае, если Арендатор имеет задолженность по внесению арендной платы, либо Обеспечительного депозита или осуществил просрочку по внесению	4.1.14 Upon expiration of the Lease Agreement and actual move of the Tenant out of the building to accept all the integral improvements, undertaken by the Tenant, if they were performed by approval of the Lessor. Transfer of the integral improvements shall be formalized by Acceptance Certificate on form OC-1 set by decree of Federal State Statistic Service of the Russian Federation dated 21.01.2003. Before the transfer of the integral improvements under the Acceptance Certificate OC-1, such integral improvements remain the property of the Tenant.
	4.1.15 Limit the Tenant access to rented premises and services provided by cl. 4.1.3. of the General Terms hereof, if the Tenant have rental fee under this Agreement or Security deposit debt or made

вышеуказанных сумм более чем на 5 (пять) календарных дней. В этом случае Арендодатель обязан уведомить Арендатора не менее чем за 1 (Один) день до введения ограничения доступа и оказания услуг в любой форме и любым доступным способом.

more than 5 (five) days delay on payment of above mentioned sums. In this case the Lessor shall notify the Tenant not later than 1 (One) day before the restrictions of access and services become effective in any form or by any available means.

4.1.16 Удерживать имущество Арендатора или препятствовать его вывозу в (из) арендуемых помещениях при наличии у последней задолженности перед Арендодателем по выплате арендной платы, Обеспечительного платежа, компенсации за досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке.

4.1.16 To withhold the Tenant's property or prevent it from being taken to (from) the Premises, in case that the Tenant has debts of rental payment, Security deposit, compensation for early termination of the Agreement unilaterally.

4.1.17 Ограничивать подачу электроэнергии в случае нарушения Арендатором сроков оплаты или наличия задолженности по Договору. В этом случае Арендодатель обязан уведомить Арендатора не менее чем за 1 (Один) день до введения ограничения подачи электроэнергии в любой форме и любым доступным способом.

4.1.17 Limit the electric power supply in case of violation of the Tenant's payment or existence of debt by the Agreement. In this case the Lessor shall notify the Tenant not later than 1 (One) day before the restrictions of the electric power supply in any form or by any available means.

4.1.18 Арендодатель обязан принять оплату по Договору за Арендатора третьим лицом, если исполнение данного обязательства по оплате возложено Арендатором на указанное третье лицо, о чем Арендатор предоставляет соответствующие документы не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента оплаты: поручение Арендатора третьему лицу на оплату, документ, подтверждающий задолженность Арендатора перед третьим лицом. Реквизиты указанных документов должны содержаться в платежном на документе на оплату третьим лицом. Если Арендатор не возлагал исполнение обязательства по оплате на третье лицо, Арендодатель обязан принять исполнение, предложенное за Арендатора таким третьим лицом, в следующих случаях:
1) Арендатором допущена просрочка оплаты по Договору;
2) такое третье лицо подвергается опасности утратить свое право на имущество Арендатора вследствие обращения взыскания на это имущество.

4.1.18 The Lessor is obliged to accept payments under the Agreement made by the third party for the Tenant if the performance of the obligation to pay for the Tenant assigned to the third party, as the Lessor has the relevant documents no later than two (2) working days from the date of payment: commission a third party to the Tenant payment document confirming the Tenant receivables to a third party. The payment documents from the third Party must contain the details of the aforesaid documents. If the Tenant has not laid pursuant to the obligation to pay to a third party, the Lessor must accept the performance offered by the third party for the Lessor, in the following cases:
1) The Tenant failed to pay on maturity,
2) the third party is in danger of losing their right to the property of the Tenant due to foreclosure on the property

4.2 Арендатор обязуется:

4.2 The Tenant shall:

4.2.1 Принять передаваемое в аренду Помещение и подписать Акт приема-передачи Помещения в соответствии с п. 4.1.1 Общих условий Договора.

4.2.1 Accept the leased Premises and sign the Acceptance Certificate for the Premises in accordance with cl. 4.1.1 of the General Terms hereof.

4.2.2 Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в порядке, предусмотренном разделом 3 Общих условий настоящего Договора.

4.2.2 Timely and fully pay the rent fee in accordance with the procedure established in section 3 of the General Terms hereof.

4.2.3 Использовать Помещения исключительно по назначению в соответствии с п. 1.1. Общих условий настоящего Договора.

4.2.3 Use the Premises only for their intended purpose in accordance with cl. 1.1 of the General Terms hereof.

4.2.4 Осуществлять за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя дооборудование Помещения климатическими

4.2.4 Upon written confirmation of the Lessor bear expenses associated with the installation of

	системами, являющимися неотделимыми улучшениями Помещения, если таковые требуются Арендатору.		additional cooling equipment in the Premises which are inseparable improvements of the Premises, if such equipment is necessary for the Tenant.	4.2.11	Ком выз вре ком вре про иму быт обь
4.2.5	Соблюдать в арендуемых Помещениях «Правила пользования арендуемыми помещениями», являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.	4.2.5	Comply with the Rented House Operational Rules, which are an integral part of this Agreement.		
4.2.6	Соблюдать в арендуемых Помещениях требования и предписания органов Санитарно-Эпидемиологического Надзора, Государственного пожарного надзора, и иных государственных органов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством РФ.	4.2.6	Comply with the requirements and recommendations of the Health and Sanitation Board, the Fire Safety Board and other applicable rules and standards in the Premises, in accordance with current legislation of Russian Federation.	4.2.12	В обс пре пре Ар ме пок
4.2.7	Соблюдать требования миграционного законодательства РФ. В случае привлечения Арендатором к трудовой деятельности на территории арендуемых Помещений иностранных лиц (лиц без гражданства) – в разумный срок сообщать об этом Арендодателю путем направления уведомления с приложением копий разрешительных документов, дающих право указанным лицам осуществлять трудовую деятельность на территории РФ. Непредоставление указанных документов, в том числе по требованию Арендодателя в случае поступления информации, свидетельствующей об осуществлении в Помещениях трудовой деятельности иностранными лицами (лицами без гражданства) в отсутствие соответствующих разрешений, влечет наложение на Арендатора штрафа в размере ежемесячной арендной платы, установленной в п.3 Основных условий Договора и основанием для досрочного расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке. В случае привлечения Арендодателя к ответственности за несоблюдение Арендатором миграционного законодательства, все расходы, связанные в том числе с уплатой Арендодателем штрафных санкций и иными негативными последствиями несет Арендатор. Указанные расходы возмещаются им не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендодателем письменного требования о их компенсации.	4.2.7	Observe the requirements of the migration legislation of the Russian Federation. In case of engaging the foreigner (stateless persons) on the Premises territory, the Tenant shall notify the Lessor thereof within a reasonable time by sending a notice accompanied by a copy of the authorization documents which proves that the said persons could carry out their labor activity in the territory of the Russian Federation. Failure to provide these documents, including at the request of the Lessor in case of receipt of information that provides for the implementation of work in the Premises by foreigners (stateless persons) in the absence of appropriate permits, entails the imposition on the Tenant of a fine in the amount of the monthly rent specified in paragraph 3 of the Basic terms of the Agreement and grounds for the early termination of this Agreement unilaterally. In case the Lessor is brought to responsibility for non-compliance with the migration legislation by the Tenant, all costs, including those incurred by the Lessor in the payment of penalties and other negative consequences, shall be borne by the Tenant. The specified expenses are reimbursed not later than 5 (five) calendar days from the moment of sending of a written demand for their compensation by the Lessor.	4.2.13	О бес ос До по по ли ув А
				4.2.14	О эк в с п и п д п
4.2.8	Содержать Помещения в исправности в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации. Не наносить ущерба Зданию, его конструкциям и коммуникациям.	4.2.8	Maintain the Premises in good conditions in accordance with the rules and standards for technical use. Do not do any damage to the building, its structures and utility networks.	4.2.15	Н т п А
4.2.9	Незамедлительно сообщать Арендодателю о любых Авариях и иных происшествиях в отношении арендуемого Помещения или мест общего пользования, включая случаи, вследствие которых был причинен ущерб Зданию и/или Помещению.	4.2.9	Inform the Lessor immediately about any accidents or incidents in the rented Premises or in common areas, including cases when damage of the Building and/or the Premise has been made.	4.2.16	Н г с
4.2.10	Устранить причиненный не по вине Арендодателя Помещениям ущерб в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней и за свой счет.	4.2.10	Eliminate the damage caused to the Premises not due to the Lessor's fault, within 14 (fourteen) calendar days and at its own cost.	4.2.17	1 1 1

e Premises,
nts of the
sary for the

Operational
rt of this

nts and
Sanitation
applicable
accordance
ration.

migration
n case of
s) on the
otify the
time by
y of the
that the
ctivity in
ailure to
request
tion that
k in the
n) in the
ails the
amount
n 3 ша
for the
terially.
ility for
tion by
red by
d other
by the
bursed
m the
r their

as in
s for
the

any
or in
e of
e.

not
en)

4.2.11 Компенсировать убытки Арендодателя, вызванные причинением по вине Арендатора вреда Зданию, его составным частям или коммуникациям, Помещению (за исключением вреда, вызванного естественным износом в процессе эксплуатации), а также иному имуществу Арендодателя. Убытки должны быть компенсированы Арендатором в полном объеме.

4.2.12 В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (пожар, затопление и т. д.) предоставить своего ответственного представителя для согласования с Арендодателем совместных действий и мероприятий для устранения аварий и их последствий.

4.2.13 Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий Договора и Правил пользования арендуемыми помещениями, при условии предварительного получения письменного согласия Арендатора, либо, в случае аварийной ситуации, после уведомления ответственного представителя Арендатора.

4.2.14 Обеспечить представителям Арендодателя, эксплуатационных и надзорных органов доступ в Помещения для проведения работ, связанных с эксплуатацией Здания, при условии предварительного уведомления Арендодателем и без ущерба для нормального рабочего процесса Арендатора в Помещениях, а также для целей ликвидации последствий произошедших аварий.

4.2.15 Не производить перепланировок или технического переоснащения Помещений без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.2.16 Не размещать снаружи Помещений без письменного согласия Арендодателя постов физической охраны.

4.2.17 Не размещать на фасаде Здания и на общих площадях Здания рекламы и вывесок без письменного согласия Арендодателя.

4.2.18 В случае привлечения Арендодателя к ответственности за незаконное размещение (эксплуатацию) Арендатором информационных/рекламных конструкций, несоответствия рекламных конструкций законодательству РФ о рекламе и по иным законным основаниям, все расходы, связанные в том числе с уплатой Арендодателем штрафных санкций, демонтажем конструкций, иными негативными последствиями несет Арендатор. Указанные расходы возмещаются им не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендодателем письменного требования о их компенсации.

4.2.11 Compensate the Lessor's expenses caused by the damage to the Building, its parts, utilities and Premises, as well as other properties of the Lessor, due to the Tenant's fault (except for the damage caused by normal wear and tear). The Tenant shall compensate the full cost of the damages.

4.2.12 In case of any accidents (fire, flood etc.) appoint a responsible representative to coordinate joint actions and measures with the Lessor to rectify the accidents and their consequences.

4.2.13 Provide the Lessor's representatives with unimpaired access to the Premises for inspection and checking for compliance with the terms and conditions of the Agreement and the Rules of the Rented House Use, provided that the Tenant's written approval is obtained for this, or, in case of emergency, after notification from the Tenant's authorized representative.

4.2.14 Grant the Lessor's representatives, maintenance and supervisory bodies with access to the Premises to perform works connected with the use of the Building, provided that a prior written notice is sent by the Lessor and it causes no damage to the Tenant's normal operations in the Premises, and also to rectify the consequences of accidents occurred.

4.2.15 Not carry out any re-planning or technical upgrading of the Premises without having the prior written consent of the Lessor.

4.2.16 Not place security guard posts outside the Premises without the written consent of the Lessor.

4.2.17 Not place advertising or signs on the façade of the Building or in its public areas, without the prior written consent of the Lessor.

4.2.18 If the Lessor is brought to responsibility for the illegal placement (operation) of information / advertising constructions by the Tenant, or for it's inconsistency with the legislation of the Russian Federation on advertising and on other legal grounds, all costs, including those due to the Lessor's payment of penalties, other negative consequences are borne by the Tenant. The specified expenses are reimbursed to them not later than 5 (five) calendar days from the moment of sending by the Lessor of a written demand for their compensation.

4.2.19 По окончании срока действия Договора, или в случае досрочного расторжения Договора не позднее последнего дня срока его действия или дня расторжения Договора освободить Помещения и передать их Арендодателю в надлежащем состоянии, необходимом для использования по назначению с учетом естественного износа по Акту приема-передачи с учетом условий, указанных в п. 4.1.14. Общих условий Договора. Арендатор обязан вывезти всё принадлежащее ему имущество из Помещений до истечения срока аренды (до даты расторжения настоящего Договора). Все имущество, оставленное Арендатором в Помещениях после даты прекращения настоящего Договора, признается брошенным Арендатором, если он заблаговременно не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, самостоятельно определить судьбу имущества, брошенного Арендатором. При этом, в случаях освобождения Арендатором Помещения и убытия из него ранее подписания сторонами Акта приема-передачи, либо уклонения последнего от их подписания, Арендодатель направляет 2 (два) экземпляра Акта приема-передачи в адрес Арендатора, и, в случае неполучения ответа в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их направления, в одностороннем порядке подписывает Акты приема-передачи. Подписанные в указанном порядке Акты приема-передачи Помещений будут иметь полную юридическую силу.

4.2.20 Все произведенные Арендатором неотделимые и отделимые улучшения Помещений, включая, но не ограничиваясь: напольное покрытие, результат отделочных работ потолка и стен, двери, окна, сантехника, кондиционеры, бойлеры, система освещения и видеонаблюдения, встроенные элементы, являются собственностью Арендодателя. Арендодатель не выплачивает компенсаций за неотделимые улучшения Помещений. В случае если при возврате Помещений потребуются проведение работ по приведению Помещений в состояние, предусмотренное п.4.1.2. Общих условий настоящего Договора, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.21 Арендатор не имеет право сдавать Помещения в субаренду без получения письменного согласия Арендодателя.

4.2.22 Производить за свой счет текущий ремонт Помещений. Не привлекать третьих лиц в качестве подрядчиков для осуществления

4.2.19 Upon expiration of the Agreement or in case of the early termination of the Agreement no later than on the last day of the lease term vacate the Premises and transfer the Premises to the Lessor under an Acceptance Certificate in good condition considering normal wear and tear and conditions specified in cl. 4.1.14. of the General Terms hereof.

The Tenant is obliged to take out all the property belonging to him from the Premises before the expiration of the Agreement (up to the date of termination of this Agreement). All property left in the Premises by the Tenant after termination of this Agreement shall be recognized as abandoned by the Lessee unless he has informed the Lessor in advance about his interest in this property. The Lessor has the right, in order, established by the law to independently determine the fate of the property abandoned by the Tenant.

In cases when the Tenant has released the Premises and leave it earlier than Parties signed the Acceptance certificate, or evading the Tenant from signing of it, Lessor sends 2 (two) copies of the Acceptance Certificate to the Tenant, and, in the event of failure to receive a reply within 3 (three) business days from the date of their sending, unilaterally signs the Acceptance certificate.

The Acceptance Certificates signed this way will have full legal force.

4.2.20 The inseparable improvements made by the Tenant are in the Lessor property. The Lessor shall not pay any compensation for inseparable improvements to the Premises, including but not limited to: floor covering, the result of finishing walls and ceilings, doors, windows, plumbing, air conditioners, water heaters, lighting and CCTV, built-in elements, all are the property of the Lessor. In case during the transfer of the Premises, the work is required to bring the Premises into the condition specified in cl.4.1.2. of the General Terms hereof, the Tenant shall compensate the cost of this work to the Lessor with current legislation of Russian Federation.

4.2.21 The Tenant shall have the right to sublease the Premises provided that preliminary approval for this in writing has been obtained from the Lessor.

4.2.22. Make the Premises repairs at the Tenant's own expense. Not to involve persons as contractors for current repairs without the Lessor's prior written approval.

текущего ремонта подрядчиков без предварительного письменного согласия Арендодателя.

- 4.2.23. В случае ухудшения состояния (с учетом нормального износа) арендованных Помещений вследствие деятельности Арендатора, в течение срока действия настоящего Договора и/или при освобождении Помещений (или части Помещений) по любому основанию Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Арендодателем соответствующего требования возместить Арендодателю полную стоимость восстановительного ремонта согласно смете, выполненной на основании дефектационного акта, составленного Сторонами. При неподписании дефектационного акта Арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты его направления Арендатору, и при отсутствии обоснованных возражений Арендатора, односторонний акт, подписанный Арендодателем, является основанием для возмещения заявленной стоимости восстановительного ремонта.

Нормальный износ не включает в себя: наличие любых загрязнений, механических повреждений любых поверхностей (не исключая проколы в стенах, царапины, потертости на стенах от спинок кресел, стульев, на напольном покрытии от кресел, стульев и т.д. Арендодатель имеет право зачесть сумму такого возмещения из Обеспечительного депозита.

5. Обеспечительный депозит

5.1. В течение 2 (Двух) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, Арендатор обязуется внести на счет Арендодателя обеспечительный депозит в размере, указанном в п.4 Основных условий Договора

Стороны подтверждают, что размер обеспечительного депозита определен по следующей формуле:

$$ОД_{\text{и}} = ОД + (ОД * C_{\text{ндс}}\%), \text{ где}$$

$ОД_{\text{и}}$ – итоговый размер обеспечительного депозита

$ОД$ – размер обеспечительного депозита без НДС, указанный в п. 4 Основных условий Договора.

$C_{\text{ндс}}$ – законодательно установленная ставка НДС, определяемая на основании п. 3 ст. 164 НК РФ.

В случае, если в течение действия настоящего Договора законодательно установленная ставка НДС ($C_{\text{ндс}}$) будет изменена на основании вступившего в законную силу нормативно-правового акта уполномоченного государственного органа Российской Федерации, итоговый размер обеспечительного депозита ($ОД_{\text{и}}$) подлежит перерасчету, а разница – оплате Арендатором на основании счета

- 4.2.23. In case of deterioration of the rented premises (in the light of normal wear) due to the Tenant's activity during the term of the Agreement and/or in the process of vacation of the premises (or part of premises) for any reason, Tenant shall compensate to the Lessor the full price of the renewal pursuant to the statement made on the basis of the Deficiency act signed by the Parties. The compensation shall be made within 10 (ten) days from the moment of sending by the Lessor of the appropriate demand. In case of non-signing of the Deficiency act by the Tenant within 10 (ten) days from the date of sending by the Lessor and in the absence of substantiate objections from the Tenant the Unilateral Deficiency act signed by the Lessor is a constitute grounds for compensation of the renewal.

The normal wear excludes existence of any pollution, mechanic damages of any surface (not excepting wall puncture, scratches, sores on the walls, flooring from the arm chairs, chairs, etc.)

The Lessor has the right to offset the amount of such compensation from the Security deposit.

5. Security Deposit

- 5.1 Within 2 (Two) business days upon signing of the Agreement the Tenant shall pay to the Lessor a Security Deposit in amount stated in cl. 4 of the Basic Conditions hereof.

The parties confirm that amount of Security Deposit determines by the following formula:

$$ОД_{\text{и}} = ОД + (ОД * C_{\text{ндс}}\%), \text{ where}$$

$ОД_{\text{и}}$ – final amount of Security deposit

$ОД$ – amount of Security deposit without VAT stated in par. 4 of Basic terms of the Agreement.

$C_{\text{ндс}}$ – the legislatively established rate of the VAT defined on the basis of item 3 of art. 164 of the Tax Code.

The Parties agreed that in the event that the statutory rate of VAT ($C_{\text{ндс}}$) will be changed on the basis of an enacted regulatory legal act of the authorized state body of the Russian Federation during the validity of this Agreement, the final amount of the Security deposit ($ОД_{\text{и}}$) shall be recalculated, and the difference to be paid by the Tenant on the basis of Lessor's invoices not later than 5 (five) working days from date of invoice's date.

Арендодателя не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты его выставления.

5.2. Арендатор обязан поддерживать величину обеспечительного депозита в размере, указанном в п. 4 Основных условий настоящего Договора, в течение всего срока действия настоящего Договора.

5.3. Оплата обеспечительного депозита производится Арендатором по безналичному расчету путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Арендодателя. Датой оплаты считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

5.4. Обеспечительный депозит может быть использован Арендодателем в целях:

- погашения задолженности по арендной плате в случае просрочки внесения Арендатором платежа;
- погашения неустойки и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, в случае просрочки оплаты неустойки и штрафов Арендатором;
- возмещения убытков, причиненных любыми повреждениями, нанесенными Помещениям или Зданию, в результате непосредственных действий, бездействия, халатности Арендатора и/или сотрудников Арендатора или как следствие того, что Арендатор не сообщил Арендодателю о необходимости ремонта для предотвращения разрушения Помещения или Здания (размер убытков определяется по согласованию Сторон или в судебном порядке);
- возмещения прочих убытков, причиненных Арендатором Арендодателю (размер убытков определяется по согласованию Сторон или в судебном порядке).
- возмещения Арендодателю стоимости не произведенного Арендатором и являющегося обязанностью Арендатора косметического или текущего ремонта помещений
- возмещения Арендодателю стоимости восстановительного ремонта помещений, согласно п. 4.2.23 Договора

5.5. Любые денежные средства, поступившие по данному Договору, в первую очередь компенсируют сумму пеней, неустоек и штрафов, во вторую – использованную сумму депозита, а в оставшейся части направляются на оплату текущих обязательств Арендатора по арендным платежам.

5.6. Арендодатель возвращает Арендатору сумму депозита в полном объеме или в сумме неиспользованного остатка в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания сторонами акта приема Помещения Арендодателем в связи с окончанием срока действия данного Договора.

5.7. Обеспечительный депозит не возвращается Арендатору и является компенсацией Арендодателю в следующих случаях:

- одностороннее досрочное расторжение Договора Арендатором во внесудебном порядке;

5.2. The Tenant shall maintain the amount of the Security Deposit at the level stated in cl. 4 of the Basic Conditions hereof within the whole lease term.

5.3. The Security Deposit shall be paid by the Tenant by transfer to the Lessor's bank account. The day of payment is deemed the day of the money receipt on the Lessor's correspondent account.

5.4. The Lessor shall have the right to use the Security Deposit for the following purposes:

- repayment of rent debts in case the Tenant delays regular rental payments;
- payment of fines and penalties stipulated in the Agreement, in case of the Tenant's delay in payment of penalties and fines;
- indemnification, caused by any damages to the Premises or the Building, as a result of direct or indirect failure to act, negligence of the Tenant or his employees of the Tenant or as consequence of the Tenant's failure to inform the Lessor about the required repairs to prevent destruction of the Premises or the Building (the amount of damages shall be estimated defined by either an agreement of the Parties, or in court);
- Compensation of other losses caused by the Tenant to the Lessor (the amount of damages shall be estimated defined by an agreement of the Parties or in court proceeding).
- recovery of maintenance expenses incurred by the Lessor which are responsibility of the Tenant in case of non-fulfillment of this obligation by the Tenant.
- compensation of the renewal in accordance with Clause 4.2.23 hereof.

5.5. Any money received by the Lessor from the Tenant under the Lease Agreement shall, first of all, cover the penalties and, secondly, compensate for the amount of the Security Deposit. The remaining amount shall be spent to pay the Tenant's current obligations under the Lease Agreement.

5.6. The Lessor shall return the Security Deposit in full or its remaining amount to the Tenant within 10 (Ten) business days upon signing by the Parties of the Premises Acceptance Certificate in connection with the expiration of the Lease Agreement.

5.7. The Security deposit shall not be returned to the Tenant and shall be considered as compensation in the following cases:

- Unilateral prescheduled termination of the

- неоднократное (более 4 раз) нарушение Арендатором срока внесения арендной платы в соответствии с п. 3.3. Общих условий Договора;
- нарушение Арендатором срока возврата Помещения, в соответствии с п. 4.2.19. Общих условий Договора.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. В случае нарушения Арендатором сроков платежей по настоящему Договору Арендатор обязуется уплатить Арендодателю пени из расчета 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.2. В случае нарушения Арендатором срока возврата Помещения, в соответствии с п. 4.2.19. Общих условий Договора, по окончании действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку в двукратном размере ежемесячной арендной платы по Договору в пересчете на дни за каждый день просрочки.
- 6.3. Уплата неустойки (пени), установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
- 6.4. В случае нарушения арендатором п. 4.2.22 Договора аренды, арендатор обязан уплатить арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта помещений
- 6.5. В случае утери Арендатором переданных Арендодателем настоящего Договора или Дополнительных соглашений к нему, а также счетов или актов по настоящему Договору, и запроса копий или дубликатов таких документов у Арендодателя, Арендатор уплачивает Арендодателю сумму в размере 200 руб. плюс НДС (в соотв. с п. 3 ст. 164 НК РФ) за каждую копию или дубликат. Арендодатель предоставляет Арендатору данную услугу только после оплаты суммы, указанной в настоящем пункте Договора.
- 6.6. Данный договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендодатель предоставляет Арендатору перечень провайдеров для заключения договора на предоставление телекоммуникационных услуг. Арендатор самостоятельно заключает договор на предоставление телекоммуникационных услуг, а также услуг местной, междугородней и международной связи.

7. Изменение и расторжение Договора

- 7.1. Изменение условий настоящего Договора, а равно его расторжение допускается по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде и подписанному уполномоченными лицами, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

Agreement by the Tenant out-of-court;

- A series of violations (more than four times) of the payment terms by the Tenant in accordance with cl. 3.3. of the General Terms hereof;
- Violation of terms of return the Premises by the Tenant in accordance with cl. 4.2.19. of the General Terms hereof.

6. Liabilities of the Parties

- 6.1. In case the Tenant violates the terms of the payments under this Agreement, the Tenant shall pay penalty to the Lessor at a rate of 0.5% from he debt amount for each day of delay.
- 6.2. In case of the Tenant's non-compliance with the period to return the Premises in accordance with cl. 4.2.19. of the General Terms hereof upon expiration of this Agreement or its early termination, the Tenant shall pay a penalty to the Lessor at a rate of equivalent to twice of the monthly rent rate in conversion to days for each day of delay.
- 6.3. Payment of the default interest (fine), stipulated by the Agreement shall not release the Parties from fulfillment of their obligations and rectification of the violations.
- 6.4. In case of violation of Clause 4.2.22 hereof the Tenant shall pay to the Lessor the amount of current repairs which was not made by the Tenant under the conditions hereof.
- 6.5. In case of loss of the present Agreement or of the additional agreements thereto and also acceptance certificates and invoices which were provided to the Tenant by the Lessor and in the event of request for copies or duplicates of such documents the Tenant shall pay to the Lessor 200 Russian Rubles including VAT (I/A/W cl. 3 art. 164 TC of RF) 30 Russian Rubles 51 Kopecks for each copy or duplicate. The Lessor shall provide such services only after it has been paid in accordance with this Article

- 6.6. The Agreement does not regulate the provision of telecommunications services to the Tenant. The Lessor provides the Tenant with a list of providers for the contract for the provision of telecommunications services. The Tenant shall conclude a contract for the provision of telecommunications services itself, as well as local, long-distance and international communication.

7. Alteration and Termination of Agreement

- 7.1. The Agreement can be amended and/or terminated by agreement of the Parties documented in writing and signed by authorized persons, except for the cases stipulated in the Agreement.

- 7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем досрочно в одностороннем внесудебном порядке с предоставлением соответствующего уведомления Арендатору за 10 (Десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора в следующих случаях:
- 7.2.1. Арендатор использует Помещения не по их назначению в соответствии с п. 1 Основных условий Договора;
- 7.2.2. Арендатор существенно ухудшает Помещения, наносит им существенный ущерб;
- 7.2.3. Арендатор нарушил срок внесения арендной платы по договору в полном объеме более чем на 10 календарных дней;
- 7.2.4. Арендатор более двух раз несущественно (не более 5 дней) нарушил сроки внесения арендной платы в соответствии с п. 3.3. Общих условий Договора;
- 7.2.5. Арендатор более двух раз в течение года вносит арендную плату в неполном объеме;
- 7.2.6. Арендатор нарушил сроки внесения предварительной оплаты предполагаемой к возмещению стоимости электроэнергии или внес предварительную оплату предполагаемой к возмещению стоимости потребленной электроэнергии в неполном объеме в соответствии с п.3.2. Общих условий Договора;
- 7.2.7. Арендатор нарушил сроки внесения обеспечительного депозита или внес обеспечительный депозит в неполном объеме в соответствии с п.5.1. Общих условий Договора.
- 7.3. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя, о своем намерении Арендодатель обязуется уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней в письменном виде.
- 7.4. В случае если срок действия Договора, указанный в пункте 2 Основных условий Договора, составляет менее года, то Арендатор имеет право расторгнуть настоящий договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке в случае уведомления о досрочном расторжении Договора со стороны Арендатора, не менее чем за 2 (Два) календарных месяца в письменном виде. В случае если Арендодатель был уведомлен о досрочном расторжении менее чем за два месяца, или не был письменно уведомлен, то Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в двукратном размере ежемесячной арендной платы, предусмотренной п. 3 Основных условий Договора.
- 7.5. В случае если срок действия Договора, указанный в п. 2. Основных условий Договора, составляет не менее года, то Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке, в случае уведомления Арендодателя о своем намерении расторгнуть Договор не позднее, чем за 6 (Шесть) месяцев до предполагаемой даты расторжения Договора и выплаты Арендодателю в течение 5 (Пяти)
- 7.2. The Agreement can be terminated earlier by the Lessor unilaterally out of court with 10 (ten) calendar days advanced notice to the Tenant in the following cases:
- 7.2.1. The Tenant uses the Premises for different purposes than specified in cl. 1 of the Basic Conditions of the Agreement;
- 7.2.2. The Tenant substantially deteriorates the Premises, and does significant damage to them;
- 7.2.3. The Tenant has violated the payment terms of monthly rental fee hereof more than 10 calendar days;
- 7.2.4. The Tenant has violated the payment terms not significant (no more than 5 days) under the cl. 3.3. of the General Terms hereof more than two times in a row;
- 7.2.5. The Tenant does not pay rent in full more than two times within one year;
- 7.2.6. The Tenant has violated the payment in advance terms of the assumed for compensation electric power value or has not paid the assumed for compensation electric power value in advance in full in accordance with cl. 3.2. of the General Terms hereof;
- 7.2.7. The Tenant has violated the security deposit payment terms or has not paid security deposit in full in accordance with cl. 5.1. of the General Terms hereof.
- 7.3. The Agreement can be terminate at the instigation of the Lessor. The Lessor shall notify the Tenant about his intention not later than 30 (Thirty) calendar days in writing.
- 7.4. If the validity period of the Agreement stated in cl. 2 of the Basic Conditions hereof is less than a year the Tenant shall have the right to early termination of the Agreement unilaterally out of court provided that the Tenant shall notify the Lessor about his intention not later than 2 (Two) calendar months in writing. If the Lessor has been notified about the Agreement early termination less than two month or has not been notified in writing, the Tenant shall pay the penalty in amount of two months rental fee stated in cl. 3 of the Basic Conditions hereof.
- 7.5. If the validity period of the Agreement stated in cl. 2 of the Basic Conditions hereof is not less than a year the Tenant shall have the right to early termination of the Agreement unilaterally out of court provided that the Tenant sends a notice to the Lessor of its intention to terminate the Agreement no later than 6 (Six) months in advance of the planned date of the Agreement termination and pays a lump-sum compensation to the Lessor amounted to 2-month rent

рабочих дней с даты направления уведомления единовременной компенсации в размере 2-х месячной арендной платы. Данный пункт вступает в силу по истечении 1 (Одного) года временного владения и пользования Арендатором Помещений, указанных в п.1.1. Общих условий Договора.

within 5 (Five) business days upon sending the notice. This provision shall come into effect upon expiration of 1 (One) year of the Tenant's temporary possession and use of the Premises specified in cl. 1.1. of the General Terms of the Agreement

8. Форс-Мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, произошедших по причине обстоятельств непреодолимой силы, включая, но не ограничиваясь: пожар, наводнение, землетрясение, ураган, эпидемия и другие стихийные бедствия; военные конфликты и перевороты, террористические акты, гражданские волнения, масштабные забастовки и блокады, другие подобные обстоятельства общественной жизни; акты государственных органов, напрямую препятствующие Стороне исполнить обязательство; другие обстоятельства, которые в силу характера и результатов воздействия могут быть отнесены к обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна незамедлительно уведомить другую Сторону в письменной форме о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден справкой компетентного государственного органа или учреждения. Справка компетентного государственного органа предоставляется в течение 30 дней с момента уведомления стороны о наступлении обстоятельств непреодолимой силы. Если выдача необходимой справки не относится к компетенции государственных органов или учреждений, факт наступления обстоятельства должен быть подтвержден заключением специализированной организации, в том числе Торгово-Промышленной Палаты в случае внешнеэкономического контракта.

8.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении или прекращении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на них, если только сами эти обстоятельства не препятствовали такому уведомлению.

8.4. Обе Стороны имеют право приостановить исполнение Договора на период действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства продолжаются более 2 (Двух) месяцев, каждая Сторона имеет

8. Force-Majeure

8.1. The Parties shall be relieved from responsibility for failure to perform their obligations under this Agreement either in part or in full due to force-majeure, including, but not limited to, fires, floods, earthquakes, hurricanes, epidemics and other natural disasters; military operations and coup d'etats, terrorist acts, civil unrest, mass strikes, sieges and other similar public events; as well as actions of government authorities that directly prevent either of the Parties from performing their obligations; other circumstances the nature and impact of which may be related to force-majeure circumstances.

8.2. The Party unable to perform its contractual obligations shall be obliged to immediately inform the other Party in writing about the beginning and termination of force majeure. A statement of the appropriate government authorities or institutions, in certain cases, must confirm the fact of said force-majeure event. If issuing such a statement is not within the competence of the government authorities or institutions, the fact of a force majeure event must be confirmed by the opinion of a specialized licensed organization, including the Industry and Commerce Chamber, in case of an international contract. The circumstances that are publicly known due to their scale or broad coverage in mass media shall not require confirmation.

8.3. Failure to issue notification or untimely notification of the beginning or termination of force majeure shall deprive the Party of the right to refer to it, unless the force majeure itself prevented the notification.

8.4. Both Parties shall have the right to suspend the Agreement for the period of force majeure. If force majeure lasts for more than 2 (Two) months, both Parties shall have the right to refuse from the

право отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом другую Сторону при условии возмещения фактически понесенных другой Стороной расходов.

9. Заявления и гарантии

9.1. Каждая из Сторон заявляет и гарантирует другой Стороне, что:

- 9.1.1. Она является юридическим лицом, надлежащим образом учрежденным по законодательству страны ее инкорпорации;
- 9.1.2. Она предприняла все внутренние корпоративные действия, необходимые для заключения настоящего Договора аренды;
- 9.1.3. Заключение и исполнение ею настоящего Договора аренды не является нарушением ее учредительных документов;
- 9.1.4. Лица, подписывающие настоящий Договор аренды от ее имени, надлежащим образом уполномочены на это.

10. Прочие условия

10.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

10.3. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, на русском и английском языках, по одному для каждой из Сторон. В случае противоречия между английским и русским текстами Договора, русский текст Договора имеет преимущественную силу. В случае если срок действия Договора, указанный в п. 2. Основных условий Договора, составляет не менее года, то:
Договор составляется в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, на русском и английском языках, по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного органа государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

10.4. Все предыдущие документы и устные договоренности Сторон в отношении заключения настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь деловой перепиской, проектами Договора, отзывами и замечаниями, результатами переговоров Сторон теряют свою юридическую силу.

10.5. Все разногласия по настоящему Договору в первую очередь должны разрешаться путем дружественных переговоров Сторон. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 5 (Пять) календарных дней с даты получения претензии, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента её направления. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров

execution of this Agreement by issuing a written notification to the other Party thereof. However, such a Party shall be obliged to compensation of all the actual costs incurred by the other Party.

9. Representations and Warranties

9.1. Each Party represents and warrants to the other Party that:

- 9.1.1. It is a legal entity duly incorporated under the laws of the country of its incorporation;
- 9.1.2. It has taken all internal corporate actions necessary to enter into this Agreement;
- 9.1.3. Its entry into and performance under this Agreement will not violate its incorporation documents;
- 9.1.4. The persons signing this Agreement on its behalf are duly authorized to do so.

10. Miscellaneous

10.1. Russian legislation shall apply to all matters that are not covered by this Agreement.

10.2. This Agreement shall enter into legal force from the moment of signing thereof.

10.3. This Agreement is made in 2 (Two) legally valid counterparts in the Russian and English languages, one copy per each Party. In case of any discrepancies between the Russian and the English texts, the Russian text shall prevail.

If the validity period of the Agreement stated in cl. 2 of the Basic Conditions hereof is not less than a year:

The Agreement shall be settled in triplicate of equal legal force in the English and the Russian languages, one for each Party and for state authorized authority, making State Registration of Real Property Rights and Transactions.

10.4. All previous documents and verbal agreements between the Parties related to the conclusion of the present Agreement, including, but not limited to, the business correspondence, draft Agreement, references and comments as well as the results of negotiations between the parties shall lose their legal force.

10.5. All disputes under this Agreement shall be primarily settled by amicable negotiations between the Parties. Should it be impossible to reach an amicable agreement all disputes shall be settled in extrajudicial dispute resolution. A claim shall be settled within 5 (Five) calendar days upon its receipt but not longer than 10 (Ten) calendar days from its sending. Should the Parties fail to settle a dispute by negotiations or out of court, the dispute shall be passed by the Party

и в претензионном порядке, то они передаются заинтересованной Стороной в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

concerned to the Arbitration Court for St. Petersburg and the Leningrad Region.

10.6. По возможности каждое из положений настоящего Договора должно быть истолковано таким образом, чтобы быть действительным в соответствии с применимым законодательством. Если какое-либо из положений настоящего Договора не может быть исполнено или является недействительным в соответствии с применимым законодательством, то такое положение будет недействительным только в связи с невозможностью его исполнения или его недействительностью в силу нарушения закона или иного правового акта, и остальные положения Договора остаются обязательными и действительными. В случае невозможности исполнения или недействительности соответствующих положений настоящего Договора Стороны обязуются добросовестно достичь договоренности об изменениях или поправках таких положений для возможности исполнения и действительности таких положений настоящего Договора.

10.6. Whenever possible, each provision of this Agreement shall be interpreted in such manner as to be effective and valid under applicable law. Should any provision of this Agreement be unenforceable or invalid under applicable law, such provision shall be ineffective only to the extent of such non-enforceability or invalidity due to violation of a law or any other legal instrument and the remaining provisions of the Agreement shall continue to be binding and in full force and effect. In the event of such non-enforceability or invalidity, the Parties shall negotiate in good faith to agree on changes or amendments to such provisions of this Agreement which are required to implement the intent of this Agreement with respect to such non-enforceability or invalidity.

10.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника, владельца арендованного имущества не являются основаниями для изменения или расторжения Договора.

10.7. The reorganization of the Lessor, change of the proprietor or owner of the leased property shall not constitute the grounds for amendment or termination of this Agreement.

10.8. Электронные копии документов, полученные сторонами в рамках электронной переписки с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», признаются доказательствами, могут использоваться в суде и имеют юридическую силу при осуществлении обязательного обмена сторонами оригиналами таких документов. Оригиналы документов должны быть направлены другой стороне заказным письмом (либо ценным) с уведомлением о вручении в течение 5 (пяти) дней с момента направления документов с использованием электронной связи. Стороны определили адреса электронных почтовых ящиков, с которых будут направляться копии электронных документов и осуществляться взаимодействие сторон в рамках настоящего договора (п. 6 Основных условий Договора).

10.8. Electronic copies of documents received by the parties using the Internet are recognized as evidence, they can be used in court and have legal effect when making obligatory exchange of parties by originals of such documents. The original documents must be sent to the other party by registered mail (or valuable) with a notice of delivery within 5 (five) days from the date of sending the documents using electronic communication.

The parties determined the addresses of electronic mailboxes from which copies of electronic documents will be sent and the communication of the parties will be held (paragraph 6 of Basic Conditions of Agreement).

Комплексная уборка Помещений

Комплексная уборка помещений включает в себя:

1. Поддержание чистоты напольных покрытий:
 - твердый пол - влажная уборка;
 - ковровое покрытие – сухая чистка с использованием пылесоса.

График проведения работ – 1 раз в день.

2. Поддержание чистоты в урнах и корзинах для мусора:

- Организация выноса мусора из мусорных корзин и урн;
- протирка мусорных корзин и урн;
- замена полиэтиленовых пакетов в мусорных корзинах.

График проведения работ – 1 раз в день.

3. Поддержание чистоты стен, дверей:

- удаление загрязнений с дверных блоков;
- удаление загрязнений с дверей и перегородок стен;
- удаление загрязнений с перил;
- удаление загрязнений с радиаторов отопления.

График проведения работ – 1 раз в неделю.

4. Поддержание чистоты зеркальных и стеклянных поверхностей и элементов дизайна:

- чистка зеркальных и стеклянных поверхностей.

График проведения работ – 1 раз в неделю.

5. Поддержание чистоты оборудования и офисной мебели:

- протирка пыли с поверхностей столов, шкафов, тумбочек, подоконников.

График проведения работ – 1 раз в неделю.

6. Поддержание чистоты в санитарно-гигиенических комнатах:

- мытье полов, дверей, ручек дверей, перегородок и прочих поверхностей с применением дезинфицирующих средств;
- мытье и дезинфекция раковин, кафельных стен, унитазов, удаление водного камня и известкового налета.

График проведения работ – 1 раз в день.

Premises complex cleaning

Premises complex cleaning Includes the following:

1. Floor coating cleaning:

- hard coating – wet cleaning;
 - carpet coating – dry cleaning with vacuum-cleaner.
- Schedule of works – 1 time a day.**

2. Ash-bins and wastebaskets cleaning:

- waste removal arrangement from ash-bins and wastebaskets;
 - ash-bins and wastebaskets cleaning;
 - PET bags replacement in wastebaskets.
- Schedule of works – 1 time a day.**

3. Walls and doors cleaning:

- door blocks cleaning;
 - doors and partitions cleaning;
 - railings cleaning;
 - heating radiators cleaning.
- Schedule of works – 1 time per week.**

4. Mirrors and glazed surfaces cleaning; decorations cleaning:

- mirrors and glazed surfaces cleaning.
- Schedule of works – 1 time per week.**

5. Equipment and office furniture cleaning:

- dusting the tables, cabinets, consoles and window sills.
- Schedule of works – 1 time per week.**

6. Sanitary rooms cleaning:

- Washing floors, doors, door handles, partition walls and other surfaces with disinfecting cleansers;
 - Washing and disinfection of sinks, tiled walls, lavatory pans; lime scale and rust removal.
- Schedule of works – 1 time a day.**

ПРАВИ

Настоящее
помещение
разработано
управлением
всех со
Арендатором
функцию
содержания
сведения
ответств

1. Арендатор
сотрудники
противопо
пользова
общего
запрещен
определя
занимаем
его мнен
Арендатор
противопо
настоящи

2. Арендатор
заботлив
других
должен (с
поломка)
помещен

3. Арендатор
занимает
санитарно-
склад
для э

4. Арендатор
времени
предостав
предостав
Арендатор
Помещение
Арендатор
быстро
(система)
распреде
во и
предостав
выделен

5. Утилизация
(вещи)

6. Прав

6.1. На
открыт
разре
требо
WIFI.

6.2. Запреще
бизнес
Польз

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДУЕМЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Настоящие «Правила пользования арендуемыми помещениями Бизнес Центра (далее - Правила)» разработаны в целях обеспечения эффективного управления Бизнес Центром. Соблюдение Правил всеми сотрудниками Бизнес Центра и сотрудниками Арендатора является важным условием успешного функционирования Бизнес Центра. Информация, содержащаяся в Правилах, должна быть доведена до сведения всех сотрудников Арендатора ответственными лицами Арендатора.

RENTED HOUSE OPERATIONAL RULES

These 'Rented House Operational Rules for the Business Centre (hereinafter referred to as the House Rules)' have been developed in order to ensure effective management of the Business Centre. For successful running of the Business Centre it is important that the House Rules are adhered to by all employees of the Business Centre and of the Tenants. Representatives appointed by the Tenants must distribute the information contained in these rules to each of the employee of the Tenant.

1. Арендатор должен обеспечивать соблюдение его сотрудниками прилагаемых правил противопожарной безопасности в местах общего пользования и в арендуемых помещениях. В местах общего пользования Бизнес Центра курение запрещено. Арендатор вправе самостоятельно определять порядок работы в помещениях, занимаемых им в Бизнес Центре, необходимый, по его мнению, для успешной деятельности. Вводимый Арендатором порядок работы не должны противоречить условиям договора аренды и настоящим Правилам.

1. The Tenants shall ensure that its employees adhere to the attached fire safety regulations (Guide to Fire Precautions for the Tenants of the Business Centre) in the common areas and inside the leased Premises. Smoking is prohibited in the common areas of the Business Centre. Within the leased Premises the Tenant is at liberty to control whatever restrictions he feels are necessary for successful operation. These restrictions shall not contradict with the lease agreement and the present Rules.

2. Арендатор должен обеспечивать бережное и заботливое отношение к имуществу Арендодателя и других компаний-арендаторов. Арендодатель должен быть незамедлительно уведомлен о любых поломках, помехах или других проблемах в помещениях Бизнес Центра.

2. The Tenant shall ensure that the property of the Lessor and the other tenants is handled carefully. Any faults, defects or other problems in the premises or common areas of the Business Centre should be reported to the Lessor without undue delay.

3. Арендатор должен обеспечивать поддержание занимаемых ими помещений в надлежащем санитарном состоянии. Мусор должен складироваться только в специально отведенных для этого местах.

3. The Tenant must maintain the leased Premises in proper sanitary condition. Garbage storage shall be arranged in a specially allocated areas.

4. Арендатор не имеет права выставлять, как временно, так и постоянно, какие-либо предметы в местах общего пользования без предварительного письменного согласия Арендодателя. Помимо прочего, не рекомендуется размещение Арендатором мебели, электроприборов, иных бытовых предметов под блоками сплит-систем (систем кондиционирования воздуха), расположенных внутри арендуемых помещений, во избежание повреждения/порчи указанных предметов в результате контакта с конденсатом, выделяемым в ходе рабочего цикла систем.

4. The Tenant shall not use the common areas either temporarily or permanently for the placement of any items, except with the prior written approval of the Lessor. Among other things, placing of places furniture, electrical appliances, other household items by the Tenant under blocks of split-systems (air conditioning systems) located inside the rented Premises is not recommended in order to avoid damage / loss to / of these items as a result of contact with condensate released during the operating cycle of the systems.

5. Утилизация каких-либо вредных отходов (веществ) в санузлах запрещена.

5. Toilet areas shall not be misused for disposal of any harmful materials.

6. Правила пользования WI FI

6. Wi Fi uses instruction

6.1. На территории бизнес центра запрещены открытие сети WIFI, без письменного разрешения Арендодателя. Обязательное требование использовать шифрование сети WIFI.

6.1. Using of public WiFi networks is not permitted on the territory of Business center without the written permission from the Lessor.

6.2. Запрещены к использованию на территории бизнес центра устаревшее оборудование: Пользовательское (оконечное) оборудование

6.2. Using of obsolete equipment is not permitted on the territory of Business center such as: User (terminal) transmitting equipment, including a receiving device, a short-range standards, IEEE 802.11, IEEE 802.11.b (Wi-Fi), operating in the 2400-2483.5 MHz radio frequency

передающее, включающее в себя приемное устройство, малого радиуса действия стандартов IEEE 802.11, IEEE 802.11.b (Wi-Fi), работающее в полосе радиочастот 2400—2483,5 МГц, в том числе встроенное либо входящее в состав других устройств.

- 6.3. Разрешены к использованию: Пользовательское (оконечное) оборудование передающее, включающее в себя приемное устройство, малого радиуса действия стандартов IEEE 802.11.g, IEEE 802.11.n (Wi-Fi), работающее в полосе радиочастот 2400—2483,5 МГц, и действия стандартов IEEE 802.11a, IEEE 802.11.n, IEEE 802.11.ac (Wi-Fi), работающее в полосах радиочастот 5150 — 5350 МГц и 5650 — 6425 МГц, с допустимой мощностью излучения передатчика не более 50 мВт и шириной канала 20Mhz, в том числе встроенное либо входящее в состав других устройств;

- 6.4. Рекомендуемое Пользовательское (оконечное) оборудование передающее, включающее в себя приемное устройство, малого радиуса действия стандартов IEEE 802.11a, IEEE 802.11.n, IEEE 802.11.ac (Wi-Fi), работающее в полосах радиочастот 5150 — 5350 МГц и 5650 — 6425 МГц, с допустимой мощностью излучения передатчика не более 50 мВт, в том числе встроенное либо входящее в состав других устройств;

7. Требования по установке системы контроля доступа.

В случае установки системы контроля доступа в арендованные помещения самостоятельно, Арендатор обязан выполнять следующие требования:

- 7.1. Установка систем контроля доступа допускается только на базе элементов от производителя Болид (<http://bolid.ru/>)
- 7.2. Должны использоваться универсальные считыватели, поддерживающие стандарты: EM Marine, HID, HID ProxCard II и Mifare.
- 7.3. Смонтированная арендатором система контроля доступа в обязательном порядке должна быть сведена в общую сеть системы контроля доступа бизнес центра.
8. Требования по установке и/или модификации охранной системы офиса
- 8.1. Установка охранной системы допускается только на базе компонентов системы от производителя Болид (<http://bolid.ru/>)
- 8.2. Информация по охранной системе должна быть выведена на общий пульт бизнес центра.
9. Требования по установке и/или модификации структурированной кабельной сети (СКС):
- 9.1. В случае установки и/или модификации СКС арендатор предварительно производит согласование схемы установки и/или модификации СКС с арендодателем.
- 9.2. В случае создания и/или модификации СКС, арендатор обязуется предоставить актуальную документацию по СКС.

10. Правила предоставления доступа к Помещениям

band, including a built-in which is part of the other devices.

6.3. It is allowed to use the following equipment: User (terminal) transmitting equipment, including a receiving device, a short-range standards IEEE 802.11.g, IEEE 802.11.n (Wi-Fi), operating in the 2400-2483.5 MHz band of radio frequencies, and action standards IEEE 802.11a, IEEE 802.11.n, IEEE 802.11.ac (Wi-Fi), operating in the frequency bands 5150 - 5350 MHz and 5650 - 6425 MHz, with an allowable radiation power of the transmitter is not more than 50 mW and a 20Mhz channel expansion, including a built-in or included part of other devices.

6.4. Recommended for using: User (terminal) transmitting equipment, including a receiving device, a short-range standards IEEE 802.11a, IEEE 802.11.n, IEEE 802.11.ac (Wi-Fi), operating in the frequency bands 5150 - 5350 MHz and 5650 - 6425 MHz, with allowable emission power of the transmitter is not more than 50 mW, including a built-in which is part of other devices.

7. Requirements for installation of access control systems.

In case of installation of an access control system in the rented premises on their own, the Tenant is obliged to fulfill the following requirements:

7.1. Installation of access control systems is allowed only on the basis of elements from the manufacturer Bolide (<http://bolid.ru/>).

7.2. It is required to use universal Readers supporting standards: EM Marine, HID, HID ProxCard II and Mifare.

7.3. Access control system mounted by the Tenant on a mandatory basis should be kept in a common network access control of business center.

8. Requirements for the installation and / or modification of security systems office.

8.1. Installation of the alarm system is permitted only on the basis of the system components from the manufacturer's race car (<http://bolid.ru/>).

8.2. The information of the security system must be disabled on the overall control of the business center.

9. Requirements for the installation and / or modification of structured cabling system (SCS):

9.1. In the case of the installation and / or modification of the SCS the Tenant makes a pre-negotiation of a mode of installation and / or modification of the SCS with the Lessor.

9.2. In case of creation and / or modification of the SCS, the tenant agrees to provide current documentation for SCS.

сотрудникам и посетителям Арендатора; въезда/выезда автотранспортных средств; ввоза/вывоза имущества.

10.1. Не позднее даты фактического въезда Арендатора в арендуемые Помещения, он направляет Арендодателю заверенный подписью руководителя и печатью организации список всех сотрудников (в форме письма, бланк которого Арендатор может получить на ресепшене БЦ), имеющих право получать ключи от Помещений, а также список сотрудников, на имя которых подлежат изготовлению магнитные пропуска.

10.2. При возникновении необходимости въезда автотранспортного средства на территорию БЦ, Арендатор уведомляет об этом Арендодателя не позднее 1 часа до даты предполагаемого прибытия в форме письма, бланк которого Арендатор может получить на ресепшене БЦ.

10.3. При возникновении необходимости ввоза/вывоза какого-либо имущества на/с территорию(и) БЦ, Арендатор предварительно заблаговременно, но не позднее 1 часа уведомляет об этом Арендодателя в форме письма, бланк которого Арендатор может получить на ресепшене БЦ.

11. Инструкция о мерах пожарной безопасности

Настоящая инструкция разработана на основании Правил противопожарного режима РФ с целью обеспечения эффективного противопожарного режима и минимизации рисков возникновения пожароопасных ситуаций на территории Бизнес Центра. Соблюдение требований настоящей Инструкции всеми сотрудниками Бизнес Центра и сотрудниками Арендатора является обязательным и важным условием безопасного функционирования Бизнес Центра. Информация, содержащаяся в Инструкции, должна быть доведена до сведения всех сотрудников Арендатора ответственными лицами Арендатора.

I. Общие положения

1. При аренде помещений Арендатор должен выполнять противопожарные требования и соблюдать нормы электробезопасности для данного здания. Все сотрудники, а также посетители и гости Арендатора обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, поддерживать противопожарный режим, выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легко воспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

2. В арендованных помещениях Арендатора персональную ответственность за пожарную безопасность несет руководитель Арендатора. На период отсутствия руководителя Арендатора, а также для осуществления текущего контроля соблюдения требований противопожарной

10. Rules for granting access to the Premises to employees and visitors of the Tenant; entry / exit of vehicles; import / export of property.

10.1. Not later than the date of the actual entry of the Lessee into the leased Premises, he sends the list of all employees (signed in writing form, blank of which the Tenant can receive at the reception of the BC) certified by the head and the seal of the organization, who are entitled to receive keys from the Premises, whose name is subject to manufacturing magnetic omissions.

10.2 If there is a necessity for the vehicle to enter the BC, the Lessee shall notify the Lessor about it no later than 1 hour before the date of the expected arrival in the form of a letter, the form of which the Tenant can receive at the reception of the BC.

10.3 If there is a need to import / export any property to / from the territory (s) of the BC, the Lessee shall notify the Lessor about it in advance, but no later than 1 hour, in the form of a letter, the form of which the Tenant can receive at the reception of the BC.

11. Instruction of fire precautions

This Instruction has been developed on the basis of the Russian Federation Fire Rules to ensure an effective fire fighting regime and minimize the risk of fire hazards occurring on the territory of the Business Center. Compliance with the requirements of this Instruction by all employees of the Business Center and employees of the Tenants is a mandatory and important condition for the safe operation of the Business Center. The information contained in the Instruction must be send to all employees of the Tenant by the Tenant's responsible persons

I. General

1. The Tenant shall comply with the fire safety requirements and electrical safety regulations applicable to the building. All employees and visitors of the Tenant shall adhere to the fire safety rules, carry out fire safety measures and take fire precautions when using gas devices, household chemical products, flammable or combustible liquids, and other substances, materials or plant subject to fire risk.

2. Personal responsibility for the fire safety in the leased Premises rests with the General Manager of the Tenant. In order to control the day-to-day compliance with the fire safety requirements and take other measures aimed at preventing danger in the Premises occupied by the Tenant

безопасности и выполнения иных мероприятий, направленных на предотвращение возникновения пожароопасных ситуаций в помещениях, занимаемых Арендатором, руководитель Арендатора назначает из числа своих сотрудников ответственное лицо.

3. Требования противопожарной безопасности должны соблюдаться при проведении работ по перепланировке помещений, при изменении их функционального назначения или установке нового оборудования.

II. Организационные мероприятия

1. В целях соблюдения противопожарного режима лицо, ответственное за пожарную безопасность, обязано обеспечить выполнение следующих мероприятий:

- определить порядок обесточивания электрооборудования;
- разработать регламенты проведения огневых и других пожароопасных работ в помещениях, занимаемых Арендатором;
- определить порядок и сроки прохождения сотрудниками своей компании противопожарного инструктажа и занятий по пожарно-технической безопасности;
- участвовать в проводимых Арендодателем практических тренировках не реже одного раза в полугодие, если иная частота их проведения не установлена Арендодателем.
- вывесить в местах, доступных для всеобщего обозрения, схемы эвакуации и места сбора людей в случае пожара, а также разработать и довести до сведения всех сотрудников Арендатора схему оповещения и действий людей при обнаружении возгорания или пожара.

2. Периодический противопожарный инструктаж и занятия по противопожарной безопасности должны в том числе включать в себя:

- общие правила поведения сотрудников Арендатора на рабочем месте с целью минимизации рисков возникновения пожара;
- правила обращения с легковоспламеняющимися жидкостями и материалами на рабочем месте;
- правила курения в помещениях Арендатора (если курение в помещениях Арендатора разрешено);
- порядок эвакуации при пожаре работников компании-арендатора в специально отведенные места;
- правила обращения с электрическими и легковоспламеняющимися предметами на рабочем месте.

III. Условия содержания помещений

1. Все помещения, занимаемые Арендатором, должны содержаться в чистоте и порядке.

2. Столы, шкафы с документами и другая мебель должны размещаться вдали от электронагревательных приборов.

3. Хранение в служебных помещениях горючих и легко воспламеняющихся жидкостей и материалов не

the General Manager shall appoint one of the employees to act as an authorized representative in his absence.

3. The works on changing the layout of the leased area or the purpose of its use or installation of new equipment shall be carried out in compliance with the fire safety requirements.

II. Practical measures

1. To comply with the fire safety requirements the person in charge of the fire safety shall ensure the following measures are complete:

- determine the procedure of cutting-off electricity supply to the equipment in the Premises;
- work out the order of performing of the works connected with generating flames and constituting a risk of fire in the area leased by the Tenant;
- establish the procedure of and set the dates for fire safety briefings and fire prevention courses for the employees;
- participate in the practical trainings conducted by the Lessor at least once every six months, unless the other frequency of their holding is established by Lessor.
- provide plans showing fire escape routes and meeting points and hang them up within sight; prepare an announcement scheme and a guide of actions in the event of inflammation or fire and distribute them among the employees.

2. Periodic fire safety briefings and fire prevention courses, shall cover the following:

- general behavior rules for the employees of the Tenant in places of work to minimize the risks of fire;
- safety rules of handling flammable liquids and materials in places of work;
- regulations of smoking in the area leased by the Tenant (if smoking is permitted);
- procedure of emergency evacuation of the Tenant's employees to specially allocated places in case of fire;
- rules of using electrical and flammable objects in places of work.

III Maintenance of the leased area

1. The area leased by the Tenant shall be kept clean and tidy.

2. Desks, filing cabinets and other pieces of furniture shall be arranged at a reasonable distance from electrical heaters and other heating appliances.

3. Storing of combustible and flammable liquids and

допускается. В случае крайней необходимости конкретные условия такого хранения согласуются отдельно в каждом конкретном случае с Арендодателем.

4. В случае обнаружения на территории Бизнес Центра либо вблизи него подозрительного предмета либо пакета, лицо, обнаружившее этот предмет, обязано незамедлительно поставить в известность Арендодателя. Подходить, осматривать и прикасаться к подозрительному предмету категорически запрещено.

5. Проведение всех видов огневых и пожароопасных работ в здании Бизнес Центра осуществляется только лицензированными организациями, специально назначенными либо одобренными Арендодателем. Использование открытого огня на территории Бизнес Центра запрещено. В случае, если деятельность Арендатора включает в себя, в соответствии с ее характером, проведение огневых и других пожароопасных работ непосредственно в занимаемых помещениях Арендатора, Арендодатель должен быть предварительно извещен о проведении таких работ и с ним должен быть согласован регламент проведения этих работ.

6. Коридоры, проходы, основные и запасные выходы, используемые как пути эвакуации, лестничные клетки, помещения под лестницами должны быть свободными в любое время. Дубликаты ключей от всех проходов внутри арендуемых помещений должны быть предоставлены на хранение Арендодателю.

7. Курение в местах общего пользования на всей территории Бизнес Центра запрещено.

8. Помещения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения, которые должны быть расположены внутри помещений в соответствии с планом их размещения на хорошо видных и легкодоступных местах. Все сотрудники компаний-арендаторов должны иметь навыки обращения со средствами пожаротушения.

9. Световые указатели «Выход» должны находиться в исправном состоянии и быть постоянно включенными на всех выходах из помещений Арендатора.

10. Во всех помещениях (независимо от назначения), которые по окончании работ закрываются и не контролируются дежурным персоналом Бизнес Центра либо Арендатора, все электроустановки и электроприборы должны быть обесточены (за исключением дежурного и аварийного освещения, автоматической сигнализации, а также электроустановок работающих в круглосуточном режиме).

11. Все помещения Арендатора по окончании рабочего дня должны быть тщательно обследованы с точки зрения противопожарной безопасности лицами, ответственными за противопожарное состояние помещений.

materials in the office areas is not allowed. Should such storing be absolutely necessary, a special consent in respect of its conditions shall be obtained from the Lessor.

4. Should any unknown object or bag be found in the Business Centre or near it, the person having discovered the object shall immediately inform the Lessor. Approaching, examining and touching the unknown object are strictly forbidden.

5. In the building of the Business Centre all works connected with generating flames and constituting a risk of fire shall be performed by the companies with appropriate licenses, appointed or approved by the Lessor. Using free flame in the building of the Business Centre is prohibited. If the operating activities of the Tenant include performance of works connected with generating flames and constituting a risk of fire in the leased area of the Tenant, the Lessor shall be informed about the character of the works in advance and the schedule of such works shall be agreed with the Lessor.

6. All corridors, passageways and emergency exits used as means of escape, stairways and space under the stairs shall be unobstructed at all times. The duplicate keys to all passageways in the leased area shall be given to the Lessor for safe keeping.

7. Smoking in the common areas of the Business Centre is prohibited.

8. The leased area shall be provided with basic fire-fighting facilities, which shall be disposed in an easily accessible area within sight as shown in the plan. All employees of the Tenant shall be able to handle the fire-fighting facilities.

9. Exit luminaries shall be kept in good repair and be continually on at all exists in the leased area.

10. All electrical apparatuses and appliances operated in the rooms which are normally locked at the end of the office hours and cannot be controlled by the personnel of the Business Centre or the Tenant (no matter what their purpose of use is) shall be disconnected (except for emergency and security lighting, alarm system and the electrical apparatuses which require a 24-hour operation).

11. At the end of the office hours the authorized representative responsible for the fire safety in the leased area shall inspect the premises thoroughly and ensure compliance with the fire safety regulations.

12. Сотрудникам и персоналу Арендаторов запрещается:

а) загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе подступы к первичным средствам пожаротушения, проходы, коридоры, тамбуры, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов;

б) оставлять без присмотра включенные в электросеть бытовые электроприборы, компьютеры, средства оргтехники и т.п.;

в) приносить и использовать электронагревательные приборы, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости без разрешения ответственного за пожарную безопасность в структурном подразделении (цехе, дирекции, управлении, отделе, службе, группе, мастерской, лаборатории, участке, кладовой и т.д.);

г) пользоваться самодельными, несертифицированными электроприборами и удлинителями, с неисправной электропроводкой, выключателями и вилками;

д) самовольно менять предохранители, выключатели, штепсельные вилки и розетки, прокладывать электропроводку;

е) обертывать плафоны светильников и другие электроприборы бумагой или материей, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками, предусмотренными конструкцией светильника;

ж) сушить и хранить сгораемые предметы на приборах отопления;

з) использовать пожарный инвентарь и оборудование не по назначению;

и) пользоваться нагревательными бытовыми электроприборами без подставок из негорючих материалов;

к) фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их;

IV. Требования пожарной безопасности к оборудованию, находящемуся в арендованных помещениях

1. К эксплуатации в помещениях, занимаемых Арендатором, допускаются только исправные электроустановки, отопительные и электроприборы и системы вентиляции с герметичной исправной электроизоляцией.

2. Лица, эксплуатирующие электроустановки, отопительные, электроприборы и системы вентиляции, при обращении с ними должны соблюдать требования и условия, установленные заводами-изготовителями, Правилами устройства электроустановок (ПУЭ), Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок (ПОТ ПЭЭ) и другими нормативными документами. Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы, телевизоры, радиоприемники и прочие бытовые электроприборы

12. Employees and staff of Tenants are prohibited to

a) clutter evacuation routes and exits (including approaches to primary fire extinguishing means, passages, corridors, tambours, staircases, stairs marches, doors, evacuation hatches) with various materials, products, equipment, industrial waste, garbage and other items, and also block the doors of emergency exits;

b) leave unattended household electrical appliances, computers, office equipment, etc.;

c) bring and use electric heating appliances, flammable and combustible liquids without the permission of the person responsible for fire safety in the structural subdivision (shop, directorate, management, department, service, group, workshop, laboratory, plot, pantry, etc.);

d) use self-made, non-certified electrical appliances and extension cords, with faulty electrical wiring, switches and plugs;

e) arbitrarily change fuses, switches, plugs and sockets, lay electrical wiring;

f) wrap luminaries and other electrical appliances with paper or cloth, and also operate luminaires with the caps removed, provided for by the luminaire design;

g) dry and store flammable objects on heating appliances;

h) use fire equipment and equipment for other purposes;

i) to use heating household electrical appliances without supports from incombustible materials;

j) fix the self-closing doors of staircases, corridors, halls and vestibules in the open position, and also remove them;

IV. Fire safety requirements applicable to the apparatuses used in the leased premises

1. Electrical apparatuses in good working order, heaters, electrical appliances and ventilation systems with intact cable insulation are the only items the Tenant may use in the leased premises.

2. When operating electrical apparatuses, electrical heaters and ventilation systems the employees responsible for the operation shall comply with the requirements and rules set out by the manufacturers, Rules for the installation of electrical installations (RIE), Regulations on labor protection in the operation of electrical installations (RLP IOE) and other regulatory documents. Leaving electrical heaters, TV sets, radio receiving sets and other electrical appliances without attendance is not allowed.

– не допускается.

3. Электроприборы, используемые в помещениях компаний-арендаторов, должны соответствовать следующим требованиям:

Быть изготовлены промышленным способом и пройти сертификацию в соответствии с требованиями российских государственных стандартов;

Электронагревательные приборы должны иметь закрытую спираль нагревания и крепиться на подставке из негорючих материалов;

Лампы электроосветительных приборов должны быть защищены рассеивателями света (колпаками);

Электропечи должны быть оборудованы устройствами терморегуляции.

3. All electrical apparatuses used in the premises leased by the tenants shall comply with the following requirements:

- They shall be manufactured by a properly certified manufacturer and have all appropriate certificates required by the Russian Standards;

- All electrical heaters shall have a concealed heating coil and be fixed to the feet made of incombustible materials;

- The lamps of the luminaries shall be provided with diffusers;

- Electrical heaters shall be thermostatically controlled.

4. Розетки внутренней электропроводки должны находиться в исправном состоянии и иметь заземляющий контакт. Пользоваться неисправными розетками и выключателями запрещается. Лицо Арендатора, ответственное за противопожарную безопасность, должно знать места расположения всех выключателей: электросетей, электроустановок, розеток и прочего электрооборудования, и иметь навыки обращения с этими приборами. Лицо, ответственное за пожарную безопасность, должно визуально следить за целостностью изоляции и исправностью силовой и осветительной электропроводки, пускателей, рубильников и кнопок.

4. Internal power sockets shall be in good working condition and have earth. Using broken sockets and switches is prohibited. The person responsible for the fire safety shall be aware of the location of all switches (power services, electrical apparatuses, sockets and other electrical installations) and have skills to operate these items. The person responsible for the fire safety shall from time to time examine the insulation for possible faults and ensure that the power and lighting wiring, switches, breakers and buttons are in good working condition.

5. Лицо Арендатора, ответственное за противопожарную безопасность, должно следить за тем, чтобы вытяжные каналы, отверстия и решетки систем вентиляции и кондиционирования воздуха были постоянно открыты и свободны от посторонних предметов.

5. The person responsible for the fire safety shall ensure that all air ducts, vents, ventilation and air conditioning grills are at all times open and free from foreign objects.

6. Приборы пожарной автоматики, расположенные в помещениях Арендатора, должны постоянно находиться в исправном включенном состоянии. Не допускается установка регуляторов громкости или разъемных устройств на приборах системы оповещения пожарной автоматики.

6. All devices of the fire alarm system, installed in the premises leased by the Tenant, shall be in good working condition and be continually on. Installing volume controls and connectors to the devices of the fire alarm announcement system is not allowed.

V. Порядок действий при обнаружении признаков возгорания в Бизнес Центре

V. Actions to be taken on discovering signs of fire in the Business Centre

1. Каждый сотрудник при обнаружении признаков возгорания (задымление, запах гари, и прочие подобные явления), обязан:

- Немедленно сообщить об этом факте в службу администрации Бизнес Центра и назвать место обнаружения признака возгорания;

- Проверить электрические приборы, которые могут быть причиной появления признаков возгорания и, при необходимости, отключить их от источников питания либо в целом обесточить помещение (за исключением систем противопожарной сигнализации);

- Остановить работу системы вентиляции;

- Принять меры по тушению источника возгорания первичными средствами пожаротушения (при возгорании электропроводки и электрооборудования использовать воду для тушения категорически запрещено);

1. On discovering any signs of inflammation (smoke, smell of burning and like phenomena) each employee of the Tenant shall act as follows:

- Immediately inform the Management of the Business Centre and name of the area which showed the signs of fire;

- Check the electrical appliances which constitute a potential source of fire and disconnect them or disconnect the whole area where possible (except for the fire alarm system);

- Switch off the ventilation system;

- Take all possible measures to fight the fire using available fire-fighting facilities (when electrical wiring or electrical apparatuses are on fire using water is strictly prohibited);

- Repeat the message about the fire danger to the Management of the Business Centre and inform the

- Повторно сообщить о возникновении возгорания в службу администрации Бизнес Центра и поставить в известность руководителя Арендатора и ответственного за пожарную безопасность, на территории которого были обнаружены признаки возгорания.

2. В случае невозможности ликвидации источника возгорания путем выполнения изложенных выше действий, *сотрудники Арендатора* должны принять меры, перечисленные в разделе VII «Порядок действий при пожаре».

VI. Порядок действий при работе сигнала оповещения о пожаре

1. *Руководитель Арендатора*, а в его отсутствие *ответственный за пожарную безопасность*, услышав сигнал оповещения людей о пожаре, обязан:

- Прекратить все работы в фирме;
- Организовать эвакуацию людей и материальных ценностей согласно планам эвакуации;
- Отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной сигнализации), остановить работу агрегатов, аппаратов, остановить работу систем вентиляции, выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания;
- Проверить помещение, эвакуировать оставшихся людей;
- Сообщить Администрации Бизнес Центра, сведения, необходимые для обеспечения безопасности личного состава пожарной охраны, о хранящихся на объекте опасных (взрывоопасных), взрывчатых, ядовитых сильнодействующих веществах.

2. После аварийной эвакуации сотрудникам Арендатора запрещено возвращаться в Здание до особого распоряжения Арендодателя.

VII. Порядок действий при пожаре

1. *Каждый сотрудник Арендатора, либо лица, временно прибывшие в здание БЦ по служебной необходимости* при обнаружении пожара обязаны:

- Немедленно позвонить по телефону службы МЧС 01 или 101 (с мобильного), 112 (единый номер), а также сообщить об этом факте в службу администрации Бизнес Центра и назвать место обнаружения пожара;
- Прекратить работу агрегатов, аппаратов, электроустановок, остановить систему вентиляции, выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания;
- Поставить в известность вышестоящее руководство, ответственное за пожарную безопасность;
- Сообщить о возникновении пожара сотрудникам фирмы;
- без паники и промедления покинуть

Tenant's General Manager and the authorized representative of the company occupying the area where the fire has occurred.

2. Should it be impossible to put out the fire by following the above steps, *the employees of the Tenant* shall resort to the actions described in Section VII Actions to be taken in the event of fire.

VI. Actions to be taken on hearing the fire signal

1. On hearing the fire signal *the Manager* or the *authorized representative of the Tenant* (in the absence of the manager), shall act as follows:

- Stop work in the area;
- Arrange evacuation of the people and property following the instructions given in the evacuation plan ;
- Disconnect power (except for the fire alarm system), switch off all apparatuses, appliances, and the ventilation system and take other measures aimed at bringing the fire and the release of smoke under control;
- Examine the area, ensure that all the people are evacuated to a safe place;
- In order to ensure safety of the fire fighters the Management of the Business Centre shall be provided with complete information about the hazardous (dangerously explosive), explosive and dangerous toxic substances stored in the Premises.

2. Upon completion of the emergency evacuation the employees of the Tenants are prohibited from returning to the Building, unless there is a clear instruction from the Lessor.

VII. Actions to be taken in the event of fire

1. In the event of fire *each employee of the Tenant* shall act as follows:

- Phone the Fire Service dial 01 or 101 (mobile phone), 112 (unified number) without delay and inform the Management of the Business Centre, name the area where the fire has occurred;
- Disconnect all apparatuses, appliances and electrical plant, switch off the ventilation system and take other measures aimed at bringing the fire and the release of smoke under control;
- Inform the senior manager and the person responsible for the fire safety;
- Inform the employees of the company about the fire;
- Leave the area without panic and promptly, follow the instructions given in the evacuation plan, gather together in a specially allocated area and wait for further instructions from the management or the fire fighters.

помещение, согласно схеме эвакуации людей, собраться строго в определенном месте и ждать дальнейших указаний сотрудников администрации или пожарной службы.

- принять **посильные** меры по эвакуации людей и материальных ценностей в соответствии с планами эвакуации находящихся на этажах и тушению пожара первичными средствами пожаротушения (месторасположение обозначено на планах эвакуации).

2. *Руководитель, а в его отсутствие ответственный за пожарную безопасность, компании-арендатора* при поступлении к нему информации об обнаружении пожара должен:

- Прекратить все работы в фирме, кроме работ, связанных с мероприятиями по ликвидации пожара; продублировать сообщение о возникновении пожара в пожарную охрану по телефону 01, 101 (с мобильного), 112 (единая служба) и оповестить руководство и дежурные службы объекта

- Организовать эвакуацию людей, согласно схемам эвакуации;

- В случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;

- Отключить электроэнергию;

- Сообщить Администрации Бизнес Центра, сведения, необходимые для обеспечения безопасности личного состава пожарной охраны, о хранящихся на объекте опасных (взрывоопасных), взрывчатых, ядовитых сильнодействующих веществах.

После аварийной эвакуации сотрудникам компаний-арендаторов запрещено возвращаться в Здание до особого распоряжения Арендодателя.

- take reasonable measures to evacuate people and property in accordance with plans for evacuation on the floors and extinguishing the fire with primary fire extinguishing means (the location is indicated on the evacuation plans).

2. In the event of fire *the Manager or the person responsible for the fire safety* in the absence of the Manager shall act as follows:

- Stop work in the office, except for firefighting; repeat the message about the fire in the fire department by phone 01, 101 (from the mobile phone), 112 (unified service) and notify the management and the duty services of the facility;

- Arrange evacuation of the people following the instructions given in the evacuation plan;

- Should there be a threat to the lives of the people, use all available means and efforts to organize their rescue;

- Disconnect the power supply;

- In order to ensure safety of the fire fighters the Management of the Business Centre shall be provided with complete information about the hazardous (dangerously explosive), explosive and dangerous toxic substances stored in the area.

Upon completion of the emergency evacuation the employees of the Tenants are prohibited from returning to the Building, unless there is a clear instruction from the Lessor.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ / ACCEPTANCE CERTIFICATE К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ / TO THE LEASE AGREEMENT № MG-L-14-2023 от (dated) 25.02.2023		г. Санкт-Петербург «01» марта 2023 года	Saint-Petersburg March 01, 2023
Арендодатель / The Lessor			
Полное наименование Full name		Общество с ограниченной ответственностью «Рюрик 3» Limited Liability Company Ruric 3	
Адрес местонахождения Registered address of actual location		191023, г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, 13, литер А 191023, St. Petersburg, 13 Fontanka river Embankment, liter A	
ОГРН / PRSN		1047855086916	
Представитель Representative	В лице Represented by	Генеральный директор Управляющей компании ООО «СППСи Менеджмент» General Director of Management Company LLC SPPC Management	
	Действующего на основании Acting on the basis of	Устав и Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 08.08.2014 г. Charter and Agreement on the transfer of authorities of the sole executive body to the management company as of August 08, 2014	
ФИО / Full Name Савинкин Денис Александрович / Savinkin Denis Aleksandrovich		М.П.	Подпись / Signature
Арендатор / The Tenant			
Полное наименование Full name		Общество с ограниченной ответственностью «СНАБ-АВАНГАРД» Limited Liability Company SNAB-AVANGARD	
Адрес местонахождения Registered address of actual location		121170, г. Москва, ул. Поклонная, д.12, корп.2, стр.2, пом. I, ком.3 121170, Moscow, ul. Poklonnaya, 12, building 2, building 2, pom. I, room 3	
ИНН/КПП TIN/RRC		7806380907/ 773001001	
Представитель Representative	В лице Represented by	Генеральный директор General Director	
	Действующего на основании Acting on the basis of	Устав Charter	
ФИО / Full Name Можар Дмитрий Николаевич / Mozhar Dmitriy Nikolaevich		М.П.	Подпись / Signature
Арендодатель и Арендатор совместно именуется Стороны, а по отдельности Сторона, Стороны подписали настоящий акт к Договору аренды о нижеследующем: Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения		The Lessor and the Tenant together referred to as the Parties and separately as the Party. The Parties have signed this Acceptance Certificate to the Lease Agreement about following: The Lessor has transferred and the Tenant has accepted commercial and industrial premises	
Кадастровый номер здания Cadastral number of premise		78:06:0002039:2012	
Наименование бизнес центра Business centre name		Magnus	
Адрес Address		191023, г. Санкт-Петербург, Набережная реки Фонтанки, 13, лит.А 191023, St. Petersburg, 13 Fontanka river Embankment, liter A	
Номер помещения Premise number		2-Н № 135-139, 141-143, . часть/part 218, №358 офис / office 200, 522, 718	
Этаж Floor		2, 5, 7	
Площадь (кв. м.) Square (sq. m.)		363,9	
Претензии относительно передаваемого Помещения у Арендатора отсутствуют согласно Акту приема-передачи.		The Tenant has no claims on the of the Premise being transferred against this Acceptance Certificate.	



В настоящем документе пропущено и

прокомментировано

18 (восемь)

листьев (ов).