Договор аренды нежилых помещений XX

г. Санкт-Петербург «XX» месяц XXXX год

Индивидуальный предприниматель «-----» именуемый в дальнейшем «Арендодатель 1», Индивидуальный предприниматель «-----» именуемый в дальнейшем «Арендодатель 2» совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

, действующий на основании свидетельства с одной стороны, и ООО «----» в лице Генерального директора -----, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения, далее по тексту- «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату, установленную условиями Договора, нежилое помещение в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Севастьянова, д.12, лит. А, кадастровый №78:37:0017216:2009, далее объект, для осуществления Арендатором коммерческой деятельности в соответствии с Уставом. Помещение выделено по периметру на поэтажном плане, в Приложении к настоящему Договору.

| Этаж Здания | Номер помещения | Общая площадь (кв.м.) | Ставка руб.кв.м./мес | Сумма |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

1.2. Арендодатель владеет и пользуется Объектом на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности 30.06.2023 г.

1.3. Передача и прием помещения осуществляются по Акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На момент заключения настоящего Договора помещения в споре и под арестом не состоят и не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, препятствующими исполнению обязательств по настоящему договору.

2. Обязанности Сторон.

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект не позднее XX.XX.XXXX г.по Акту приема-передачи с указанием технического состояния на момент передачи.

2.1.2. Обеспечить снабжение Объекта отоплением (в общий отопительный сезон), электрической энергией, за исключением случаев, связанных с аварийной ситуацией, произошедшей по вине третьей стороны, ответственной за обеспечение данных услуг.

2.1.3. Рассматривать письменные обращения Арендатора в 5-дневный срок.

2.1.4. Предоставить Арендатору следующие документы: копию свидетельства о государственной регистрации права, копию свидетельства о постановке на налоговый учет.

2.1.5. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендатору в помещение в рабочие дни: с 8.00 утра до 20.00 вечера, и по письменной заявке в выходные, праздничные дни или не рабочее время, на усмотрение Арендодателя.

2.1.6. Укомплектовать арендуемый офис мебелью (за исключением офисных кресел), в соответствии с перечнем, согласованным Сторонами и передать ее во временное пользование по акту приема-передачи.

2.1.7. Предоставить Арендатору доступ в сеть интернет, скоростью 5 Мбит/с в рамках действующего Договора.

2.1.8. Производить сухую уборку помещения, указанного в п. 1.1 не реже 1 раза в неделю, комплексную (влажную) уборку не реже 1 раза в месяц.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Арендуемую площадь и передаваемую мебель по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать Объект в соответствии с п.1.1. Договора, в том числе с соблюдением санитарных норм и требований, требований техники безопасности, допустимых весовых и строительных нагрузок.

2.2.3. Не использовать в арендованном помещении мебель или оборудование без согласования с Арендодателем. Не складировать и не хранить товары и имущество в арендованном помещении без согласования с Арендодателем. В арендованном помещении использовать кресла только с прорезиненными(силиконовыми) колесиками.

2.2.4. Без письменного разрешения Арендодателя не производить перемещения товаров, мебели и имущества. Все перемещения производятся только в присутствии представителя Арендодателя. В случае порчи имущества Арендодателя, Арендатор обязан в трехдневный срок возместить стоимость испорченного имущества и оборудования в трехдневный срок.

2.2.5. Арендаторам категорически запрещено снимать преграждающую планку турникетов для перемещения товаров и предметов.

2.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и другие платежи, предусмотренные Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, а так же стен, пола, дверей, потолка и окон.

2.2.8. Не проводить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок и прокладок сетей, не согласованных с Арендодателем, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.9. Соблюдать на Объекте требования Санитарно-эпидемиологической службы, Роспотребнадзора, Госпожарнадзора, МЧС России, Ростехнадзора а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемых им Помещений. Исполнять ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ, "Правила противопожарного режима в РФ" (утв. Постановлением Правительства РФ № 390 от 25.04.2012г.
2.2.10. Содержать Объект в надлежащем состоянии. Производить своими силами и за свой счет работы по обслуживанию Объекта, в том числе производить текущий (косметический) ремонт Объекта, замену лампочек, мелкий ремонт.
2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, причиняющий Объекту ущерб и своевременно принять все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.
2.2.12. Не заключать без письменного согласия Арендодателя договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры аренды, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставной капитал предприятия и др.).
Заключение Арендатором таких договоров и совершение им таких сделок без письменного согласия Арендодателя является основанием для расторжения Договора Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в порядке, установленном пунктом 5.4 Договора, а сами договоры и сделки являются ничтожными.
2.2.13. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в Помещение в рабочие и выходные дни с 9.00 до 21.00, для проведения плановых и внеплановых работ, связанных с инженерными коммуникациями, осмотра Помещения и проверки условий исполнения Договора. а в устранение аварийных ситуаций – круглосуточно.
2.2.14. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении арендуемого Объекта в связи с окончанием срока действия Договора или при досрочном его расторжении.
2.2.15. Передать Объект при его освобождении по акту в исправном состоянии, в полной сохранности, со всеми согласованными Арендодателем перепланировками, перестройками и неотделимыми улучшениями и соответствующими разрешительными, проектными и прочими документами. Стоимость подобных перепланировок, перестроек и неотделимых улучшений компенсации не подлежит и остается в собственности Арендодателя. До передачи помещения Арендатору, Арендатор обязан за свой счет выполнить косметический ремонт с целью приведения стен, потолков и пола в первоначальное состояние, которое было на момент приемки помещения или оплатить стоимость ремонта и материалов Арендодателю в трехдневный срок. После демонтажа оборудования, мебели и прочих технических систем, необходимо осуществить ремонт мест крепления или заменить при необходимости на новые (напольное покрытие, двери, подоконники)
2.2.16. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку арендуемых помещений. Назначить ответственного за противопожарную безопасность и электрохозяйство, предоставив копию такого документа Арендодателю в течение 5-ти дней после передачи Объекта по акту приема-передачи.
2.2.17. Использовать наружные стены здания, в котором находится арендуемый Объект, для размещения вывесок, именных табличек, сообщающих местонахождение Арендатора, объявлений или любых иных знаков и рекламы, с письменного разрешения Арендодателя, получив на это необходимые согласования и разрешения соответствующих государственных органов власти
2.2.18. При заключении Договора предоставить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии учредительных и иных документов, необходимых для заключения договора, а также документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор.
2.2.19. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации письменно в двухнедельный срок сообщать о произошедших изменениях.
2.2.20. В течении 10 дней с момента подписания договора аренды застраховать имущество находящееся в арендованном помещении.
2.2.21. Обеспечить самостоятельно охрану имущества и арендуемого помещения от даты, соответствующей подписанию Акта приема-передачи объекта аренды до даты фактического возврата по Акту возврата объекта.
2.2.22 В случае использования арендуемого помещения в качестве юридического адреса, в течение 10 дней с момента регистрации юр.лица в помещении, указанном в п.1.1, Арендатор обязуется внести на расчетный счет Арендодателя залог в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей. По окончании арендных отношений и обратной передаче помещения Арендодателю, Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней, обратиться в налоговый орган с целью внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ об изменении места нахождения юридического лица. С момента регистрации юридического лица по новому адресу, Арендодатель обязан вернуть залог в течение 10 рабочих дней.
2.2.23. Согласовать с Арендодателем перечень электроприборов мощностью более 200Вт для использования в основной деятельности в арендуемом помещении.
2.2.24. Не использовать в арендованном помещении: электрочайники, микроволновые печи, электронагревательные приборы и т.п.

2.2.25. Арендатор обязан полностью возместить Арендодателю расходы за потребленную электроэнергию путем оплаты счета выставленного на основании показаний индивидуального прибора учета электроэнергии Арендодателем в течении 3 рабочих дней, в следующих случаях:

- если в арендованном помещение использовали электрообогреватели, микроволновые печи, электрочайники и прочее бытовое или промышленное оборудование мощностью больше 200 Вт, не относящееся к непосредственной офисной деятельности.
- если среднее потребление электроэнергии по показаниям индивидуального электросчетчика на квадратный метр арендуемой площади больше среднего показания по бизнес - центру. (потребление не более 6 KW на метр квадратный в месяц)

3. Порядок расчетов

3.0. Все оплаты по данному договору производятся в следующем порядке:

- 50% от суммы платежа Арендатор перечисляет на счет Арендодателя №1 по реквизитам указанным в счете или по реквизитам в настоящем договоре.
- 50% от суммы платежа Арендатор перечисляет на счет Арендодателя №2 по реквизитам указанным в счете или по реквизитам в настоящем договоре.

3.1. За предоставленные помещения Арендатор ежемесячно производит оплату Арендодателю из расчета арендуемой площади и арендной ставки за квадратный метр в месяц в рублях. НДС не облагается. Оплата производится Арендатором ежемесячно, в форме банковского перевода на расчетный счет Арендодателя не позднее последнего числа до расчетного месяца. В арендную плату также включены расходы Арендодателя по содержанию Объекта в части оплаты коммунальных услуг (тепло- и водоснабжение, водоотведение, расходы на охрану, уборку общих зон и т.д.), услуг энергоснабжения за исключением п.п.2.2.25. Отсутствие счета на оплату арендной платы не является основанием неоплаты аренды. При единовременной оплате за 11 месяцев Арендодатель предоставляет скидку Арендатору в размере 20 процентов; на первые 2 месяца аренды предоставляется скидка 50 процентов. Услуги телефонной связи, междугородные и международные переговоры Арендатор оплачивает самостоятельно.

3.2. Арендатор обязуется внести на счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере суммы месячного платежа (без учета скидки) в срок не позднее 2 (двух) дней с момента заключения договора. Возврат обеспечительного платежа будет произведен Арендодателем в течении 5 дней при условии передачи Арендатором помещения в соответствии с условиями данного договора. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора (п.2.2.11.) обеспечительный платеж возврату не подлежит.

3.3. Арендная плата по Договору уплачивается в течение всего срока аренды, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта Арендатору и далее, вплоть до даты приемки Объекта Арендодателем по соответствующему акту. Приемка Объекта Арендодателем от Арендатора производится только по факту освобождения Арендатором Объекта от всего своего имущества. День приемки Объекта Арендодателем, указанный в соответствующем Акте является последним днем аренды.

3.4. Стороны договорились, что размер арендной ставки в течение срока действия Договора может быть изменен (увеличен или уменьшен) Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в течение календарного года, за исключением случаев указанных в п . 3.5.

3.5. Если в течение действия данного Договора законодательной или исполнительной власти Санкт-Петербурга будут приняты законы, указы, постановления, распоряжения, изменяющие существующую налоговую политику или повышены тарифы снабжающих или обслуживающих организаций, повлекшие за собой удорожание затрат Арендодателя на содержание объекта аренды, размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в сторону увеличения, но не более чем на 10%.

3.6. Датой оплаты аренды по настоящему Договору считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.7. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы в случае возникновения споров (в том числе судебных) между Арендатором и Арендодателем сохраняется, в том числе и на период рассмотрения соответствующих споров.

3.8. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения денежных обязательств Арендатора по настоящему договору, обеспечительный платеж зачитывается Арендодателем в счет задолженности, в том числе пени, штрафы, без дополнительного согласования с Арендатором.

3.9. В случае если в течение срока действия договора, обеспечительный платеж был засчитан в качестве арендной платы за период, в котором Арендатор допустил просрочку платежа, или в качестве уплаты штрафных санкций, а также в случае индексации размера арендной платы, Арендатор обязан в течение 5 дней после такого зачета, произведения индексации восполнить размер обеспечительного платежа путем внесения на счет Арендодателя суммы равной месячной арендной плате на текущую дату. В течение действия всего договора аренды Арендатор обязан поддерживать обеспечительный платеж в размере арендной платы на текущий месяц.

3.10. Стороны договорились о том, что в случае заключения настоящими сторонами договора аренды на новый срок и отсутствия у Арендодателя финансовых претензий по настоящему Договору, внесенный обеспечительный платеж может не возвращаться Арендодателем и считается внесенным по вновь заключенному договору.

4. Ответственность сторон.

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

4.2. Арендатор в случае нарушения им установленных сроков внесения арендной платы или обеспечительного платежа, а также в иных случаях нарушения принятых на себя обязательств по настоящему Договору, выплачивает

Арендодателю пени в размере 1% от месячной арендной платы за каждый день просрочки, но не менее одной тысячи рублей за каждый факт просрочки оплаты.
4.3.Уплата штрафа (пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору и устранения нарушений.
4.4. Если Помещения становятся по вине Арендатора непригодным для использования по назначению или состояние Помещений было ухудшено в период действия настоящего Договора, то Арендатор возмещает Арендодателю убытки в соответствии с действующим законодательством РФ в бесспорном порядке. Основанием для взыскания является Акт, подписанный Сторонами, причем не подписание данного Акта Арендатором не является основанием для его отказа в возмещении убытков. Срок возмещения убытков составляет 5 рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Арендодателя.
4.5. Арендатор отвечает за всякое ухудшение имущества Арендодателя, произошедшее по вине Арендатора или вине третьих лиц, которые находились в Помещениях или Здании (работники, посетители, подрядчики Арендатора и т.п.). Арендатор обязан полностью возместить убытки, причиненные арендованному имуществу, включая расходы на восстановление эксплуатационных показателей имущества и доходы от его использования, которые могли быть получены Арендодателем.
4.6. Арендатор при нарушении п.2.2.4 обязан выплатить штраф Арендодателю в размере 10 (десяти) тысяч рублей.
4.7. Арендотор при нарушении п.2.2.5. обязан выплатить штраф Арендодателю в размере 10 (десяти) тысяч рублей.
4.8. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, находящиеся в арендованных помещениях, личные вещи его сотрудников, посетителей, подрядчиков и т.п.
4.9. За несвоевременный возврат Объекта Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату по двойной ставке.
4.10. Арендатор компенсирует Арендодателю издержки и убытки, в том числе связанные с оплатой Арендодателем превышения лимитов энергоносителей, и штрафов надзорных органов, возникшие у Арендодателя в связи с ненадлежащим исполнением Арендатором настоящего Договора. В случае привлечения Арендодателя к административной, либо иной ответственности в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором законодательства Российской Федерации или условий Договора, в том числе за размещение рекламы на фасаде здания, несоблюдение требований пожарной безопасности, нарушение водоснабжения и водоотведения Арендатор обязан возместить Арендодателю издержки, связанные с такой ответственностью, в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения Арендатором претензии Арендодателя с приложением копии постановления административного органа, решения суда, претензии либо иных документов

## 5. Форс-мажор.

5.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, и др.), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При этом срок обязательств отодвигается соразмерно времени в течение, которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.
5.2. В случае форс-мажора заинтересованная Сторона должна письменно известить другую Сторону незамедлительно с момента, когда Сторона узнала о возникновении обстоятельств непреодолимой силы.
5.3. В случае, если форс-мажор длится более трех месяцев, договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь право на возмещение другой Стороной убытков, явившихся следствием такого расторжения.
5.4. Не являются форс-мажором акты городской законодательной и исполнительной власти

## 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, возникающие между Сторонами по обязательствам, вытекающим из условий настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, а также в порядке досудебного урегулирования споров в соответствии с действующим законодательством.
6.2. При невозможности урегулирования спора в порядке, предусмотренном п. 6.1. настоящего договора, Стороны передают спорный вопрос на разрешение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 7. Срок действия и порядок изменения и прекращения Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и заключается на одиннадцать месяцев.
7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.
7.3. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке:
7.3.1. При возникновении у Арендатора задолженности по аренде сроком более 1 месяца или многократном нарушении сроков внесения арендной платы, независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.
Договор будет считается прекращенным с даты, указанной в уведомлении. При этом Арендатор в указанный срок обязан передать Помещения по акту приема передачи, предварительно выполнив п.2.2.6., 2.2.12, 3.3. настоящего договора. В случае неявки Арендатора для совершения вышеуказанных действий Арендодатель составляет акт о неявке Арендатора и вскрывает помещение с описью имущества, находящегося в арендованных Помещениях, который подписывается представителями Арендодателя и двумя свидетелями (третьими лицами) и имеет право самостоятельно освободить помещения от имущества Арендатора по настоящему Договору и сдать Помещение в

аренду другому арендатору. Расходы Арендодателя по освобождению помещений, хранению или утилизации имущества подлежат возмещению Арендатором.
7.3.2. При необеспечении Арендатором в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или балансодержателя на Объект для его осмотра и проверки, с момента извещения
7.3.3. При сдаче Объекта как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.
7.3.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования, либо не выполняет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.
7.4. Возврат объекта осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора. Передача объекта оформляется Актом приема передачи, подписываемым уполномоченными представителями Сторон.
7.5. Арендатор обязан до установленного срока расторжения Договора, но не позднее даты возврата Объекта, установленной Арендодателем, погасить всю имеющуюся перед Арендодателем задолженность по Договору.

## 8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
8.2. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению без письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо установленных действующим законодательством.
8.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права по настоящему Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны.
8.4. Если состояние возвращаемого Объекта на момент передачи помещения Арендодателю значительно ухудшилось, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии со сметой предоставленной Арендодателем в соответствии со стандартами по ремонту данного помещения.
8.5. В случае порчи мебели предоставленной Арендодателем, Арендатор обязан возместить ее стоимость в трех дневный срок, в соответствии с актом приема-передачи.
8.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
8.7. Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора, находящееся в арендованных Помещениях, с последующим удовлетворением из его стоимости своих интересов, следующих их неисполненных (ненадлежащее исполненных) финансовых обязательств Арендатора по Договору. При этом Арендодатель вправе запретить вывоз удерживаемого имущества Арендатора из Помещений.
8.8. Изменение собственника Объекта не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
8.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр остается у Арендодателя, один экземпляр передается Арендатору.
8.10.Неотъемлемой и составной частью настоящего Договора являются:
- Приложение №1
–Акт приема-передачи;
- Приложение №2
– План расположения и планировки Помещений;
- Приложение №3
– Акт приема-передачи мебели

## 9. Реквизиты и подписи Сторон:

| Арендатор: | Арендодатель: | |
|---|---|---|
| | Арендодатель 1: | Арендодатель 2: |
| ИНН:<br>Р/сч: | ИНН:<br>Р/сч: | ИНН:<br>Р/сч: |

Арендатор: Арендодатель 1 : Арендодатель 2:

_____/ _____/ _____/
М.П.