

г. Санкт-Петербург

«01» марта 2022 года

Акционерное общество «Русские самоцветы», ИНН 7806007100, ОГРН 1027804177686, место нахождения и почтовый адрес: Россия 195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, дом 8, в лице заместителя генерального директора по управлению недвижимостью Уманского Андрея Михайловича, действующего на основании Доверенности № 5 от 01.01.2022 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Марджин Групп», ИНН 7804520796, ОГРН 1137847457571, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже д.8, литер Б, Помещение 22-Н, в лице Генерального директора Милехиной Наталии Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

- **Договор** – настоящий документ, подписанный Сторонами, а также все приложения и дополнения к нему, которые могут быть подписаны в период его действия
- **Арендодатель** – АО «Русские самоцветы».
- **Арендатор** – ООО «Марджин Групп».
- **Стороны** – Арендодатель и Арендатор совместно.
- **Бизнес Центр** - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, площадь Карла Фаберже, дом 8, литер А.
- **Помещение** – арендуемая по настоящему Договору часть Бизнес центра.
- **Правила** - «Общие правила для Арендатора», редакция №3 от 18.11.2019г., утвержденные Арендодателем.
- **Акт приема-передачи в аренду**– акт передачи Арендатору Помещения в аренду, со дня подписания которого начисляется арендная плата за пользование Помещением.
- **Акт сдачи-приема из аренды** – акт возврата Арендодателю Помещения из аренды, с даты подписания которого прекращается начисление арендной платы.
- **Обеспечительный взнос, Обеспечительный платеж** – денежный платеж в размере 1 (одной) месячной арендной платы за Помещение, вносимый Арендатором Арендодателю в качестве гарантии своевременности оплаты Арендатором арендной платы, пеней, штрафов, других платежей, предусмотренных Договором, а также - возмещения убытков, причиненных Арендодателю либо его имуществу действиями (бездействиями) Арендатора. Обеспечительный взнос не является ни задатком, ни авансом, ни предоплатой по настоящему Договору, а является договорной мерой обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ.
- **Рабочие часы Бизнес Центра** – период времени с 08 часов 30 минут до 21 часа, ежедневно.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает Арендатору по Акту приема-передачи в аренду Помещение, а Арендатор принимает во временное владение и пользование Помещение № 10-н, комнаты № 35, 36, 40, общей площадью 97,6 (Девяносто семь целых шесть десятых) кв. м., находящиеся на 7-м здании Бизнес Центра. Помещение определено в плане, прилагаемом к Договору (Приложение 1), которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Помещение передается Арендатору для размещения офиса Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в аренду в течение 5 (пять) рабочих дней со дня подписания Договора.

3.1.2. Не препятствовать Арендатору в осуществлении правомочий владения и пользования Помещением, ведению в нем коммерческой деятельности по своему усмотрению, в пределах, установленных законодательством РФ, а также Правилами.

3.1.3. При внесении каких-либо изменений в Правила информировать об этом Арендатора за 5 (пять) рабочих дней до дня вступления соответствующих изменений в силу.

3.1.4. Обеспечить Бизнес Центр отоплением, электроэнергией, водоснабжением, водоотведением, вывозом бытового мусора, вентиляцией, системами видеонаблюдения и пожаротушения, охранно-пожарной сигнализацией, уборкой мест общего пользования и прилегающей к Бизнес Центру уличной территории, необходимыми для нормального использования Помещений в соответствии с целевым назначением.

Коммунальные услуги могут не предоставляться в то время, когда городские линии центрального отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения отключены для ремонта, технического обслуживания и по другим, не зависящим от Арендодателя, причинам.

Разрешенная электрическая мощность в Помещении устанавливается Арендодателем для Арендатора из расчета 5 кВт на бытовые нужды и 3 кВт на технические нужды.

3.1.5. Предоставить Арендатору:

- техническую возможность подключения абонентских телефонных линий, доступа в Интернет по отдельному договору с телекоммуникационной компанией,
- возможность оказания дополнительных охранных услуг по отдельному договору с ООО «Охранная организация «РС».

3.1.6. В целях исполнения настоящего обязательства, по своему усмотрению производить капитальный ремонт Помещения за свой счет, своими силами и средствами.

3.1.7. Осуществлять техническое и эксплуатационное обслуживание Бизнес Центра в случае аварий, произошедшей не по вине Арендатора, незамедлительно принимать все необходимые меры по устранению их причин и последствий.

3.1.8. Обеспечивать поддержание общественного порядка в рабочие часы Бизнес Центра, а также охрану периметра Бизнес Центра в нерабочее время.

3.1.9. Обеспечивать общее освещение Бизнес Центра и прилегающих к нему территорий.

3.1.10. По окончании срока действия Договора или при досрочном расторжении Договора, принять Помещение от Арендатора по Акту сдачи-приема из аренды.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Ко дню подписания Договора передать Арендодателю заверенные исполнительным органом копии учредительных документов Арендатора, а так же документы, подтверждающие полномочия подписывающего Договор лица.

3.2.2. Принять Помещение у Арендодателя по Акту приема-передачи в аренду в течение 5 (пять) рабочих дней со дня подписания Договора.

3.2.3. Использовать Помещение в соответствии с п.2.2. Договора.

3.2.4. Своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату и другие платежи в размере, порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3.2.5. Своевременно произвести оплату обеспечительного взноса Арендодателю в размере, порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3.2.6. С письменного согласия Арендодателя в согласованные с ним сроки производить текущий ремонт Помещения за свой счет, своими силами и средствами.

3.2.7. Обеспечить сохранность инженерных систем, коммуникаций и оборудования внутри Помещения, а также мест общего пользования. Не производить в Помещении без письменного разрешения Арендодателя и контролирующих государственных органов перепланировок, устройство скрытых и открытых электропроводок. В частности, Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем на основании технического задания, представленного Арендатором:

- установку дополнительных перегородок в Помещении;
- переделки систем вентиляции и кондиционирования;
- изменения существующей электрической разводки и установку дополнительных электрических приборов и оборудования;
- сантехнические работы;
- строительно-монтажные работы, такие как: изменение напольного покрытия, потолков, покраска стен, строительство структурированной кабельной сети, системы контроля доступа, охранной и пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения и проч.;
- установку систем беспроводной связи;
- установку, монтаж, содержание и использование в Помещении оборудования, приспособления для деятельности по назначению, определенному п.2.2. настоящего Договора, системы и оборудование, обеспечивающие минимально необходимый уровень безопасности, и иную собственность, использование которых Арендатор считает необходимым или целесообразным. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другого имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, и остается собственностью Арендатора. При этом оборудование (приспособления и пр.), установленное Арендатором в Помещении, должно быть демонтировано и вывезено в день прекращения действия настоящего Договора.

Все работы, согласованные Арендатором с Арендодателем, должны выполняться подрядными организациями, уполномоченными или письменно согласованными Арендодателем для работы в Бизнес Центре.

3.2.8. При подписании Договора ознакомиться с Правилами и соблюдать их в течение всего срока действия Договора. Обеспечить соблюдение посетителями Арендатора Правил и нести полную ответственность за своих сотрудников, посетителей и поставщиков на территории Бизнес Центра.

3.2.9. Соблюдать в Помещении и в Бизнес Центре требования Госсанэпиднадзора, правил устройства электроустановок, правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, правил пожарной безопасности, законов и нормативных Актов в области экологии, а так же отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора. Все действия (в том числе и установка необходимого оборудования), связанные с соблюдением вышеуказанных правил производятся по согласованию Сторон.

3.2.10. Содержать Помещение, инженерные сети, коммуникации и оборудование в Помещении в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, а так же требованиям, стандартам, техническим регламентам, установленным на территории Российской Федерации, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.

3.2.11. Не допускать превышения нормативов предельно допустимых концентраций химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов в сточных водах, сливаемых во внутреннюю канализацию Бизнес-центра, нормативов выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух и вредных физических воздействий на атмосферный воздух при эксплуатации Помещения. При наличии в Помещении

санитарных узлов Арендатор обязуется обеспечить установку в них песко- и мусороуловителей (наименование, ассортимент и иные характеристики предварительно согласовываются с Арендодателем). В случае, если для очистки сточных вод, образующихся в результате деятельности Арендатора в Арендуемых помещениях, используются жируловители, Арендатор обязан обеспечивать их содержание и своевременную очистку.

3.2.12. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб.

3.2.13. В случае необходимости, самостоятельно и за свой счет:

- осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей, для чего заключить договор с ООО «Охранная организация «РС». Установка охранных систем и другие мероприятия по осуществлению охраны Помещения предварительно письменно согласовываются с Арендодателем;

- после письменного согласования с Арендодателем устанавливать Сплит-систему по кондиционированию воздуха в Помещении.

3.2.14. Арендатор не вправе требовать компенсации от Арендодателя за какие-либо неотделимые изменения или улучшения, произведенные Арендатором в Помещении, ни при освобождении Помещений, ни в какое-либо другое время. Любые такие неотделимые улучшения, которые остаются в Помещении по Договору Сторон или по иным основаниям по окончании Срока или после расторжения Договора, будут являться собственностью Арендодателя.

Под неотделимыми улучшениями в настоящем Договоре Стороны понимают улучшения и изменения в Помещении и/или в Бизнес Центре, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Помещению и/или Бизнес Центру.

3.2.15. Соблюдать в Бизнес Центре утвержденный пропускной и внутриобъектовый режим.

3.2.16. Не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование третьим лицам, не закладывать арендные права, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал организаций, не использовать Помещение (адрес Бизнес Центра) в качестве юридического адреса без письменного разрешения Арендодателя. Факт нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим пунктом влечет последствия, предусмотренные пунктом 5.4, 7.7 Договора.

Передача Помещения в субаренду возможна исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.17. Не доставлять в Бизнес Центр и (или) Помещение и не хранить в нем оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека, вредные для окружающей среды, а также запрещенные к свободному обороту на территории Российской Федерации.

3.2.18. Не устанавливать в/на Помещении, в здании Бизнес Центра и прилегающей к Бизнес Центру территории какие-либо вывески, таблички, рекламные плакаты и пр. (далее – реклама) без предварительного письменного согласия Арендодателя. В противном случае Арендатор обязан демонтировать либо иным образом устранить размещенную рекламную и/или иную информацию, носители (конструкции), на которых размещена указанная информация, в течение одного дня со дня получения письменного требования от Арендодателя. Арендодатель в требовании может указать порядок и условия его выполнения. В случае, если требование Арендодателя не будет выполнено, последний вправе своими силами и за счет Арендатора демонтировать либо иным образом устранить рекламную и/или иную информацию, носители (конструкции), на которых размещена указанная информация, при этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность и целостность демонтированных носителей (конструкций), на которых размещена рекламная и/или иная информация.

В любом случае необходимые разрешения и согласования в уполномоченных государственных органах, связанные с таким размещением, Арендатор получает самостоятельно.

За все убытки, претензии третьих лиц, иски, предписания, связанные с размещением указанной рекламы, Арендатор несет ответственность самостоятельно и в полном объеме. В случае предъявления к Арендодателю каких-либо требований относительно рекламы государственными органами и третьими лицами, Арендатор обязуется оказать полное содействие Арендодателю в разрешении ситуации и полностью возместить Арендодателю понесенные в связи с этим убытки, в том числе уплаченные им или предъявленные к уплате штрафные санкции.

3.2.18.1. Содержать установленные (размещенные) Арендатором в соответствии с настоящим договором носители рекламной и/или иной информации в полной исправности, в том числе незамедлительно производить замену ламп (осветительных приборов) во всех видах систем освещения, используемых в носителях рекламной и/или иной информации. Проведение работ по обслуживанию, в том числе ремонтных работ носителей рекламной и/или иной информации на фасаде Здания предварительно согласовывается с Арендодателем. В случае выявления Арендодателем недостатков в установленных (размещенных) Арендатором носителях рекламной и/или иной информации, обеспечивать их устранение в срок, указанный в уведомлении Арендодателя.

3.2.19. Арендатор должен в последний день срока аренды по Договору (день досрочного расторжения Договора) вернуть Помещение по Акту сдачи-приема в состоянии, в котором оно находилось на дату подписания Акта приема-передачи в аренду, с учетом естественного износа. Кроме этого Арендатор должен удалить все свое движимое имущество из Помещения и вернуть Помещение в чистом и аккуратном виде. Не ограничивая приоритетность приведенных выше положений и с учетом естественного износа, Арендатор должен:

3.2.19.1. Заменить любые недостающие, сломанные, поврежденные или разрушенные приспособления и аксессуары другими приспособлениями и аксессуарами аналогичного качества и стоимости;

3.2.19.2. Удалить все знаки, надписи, вывески и другие предметы, прикрепленные к Помещению, а также все приспособления, аксессуары, мебель и другие отделимые улучшения (принадлежности)

Арендатора, и устранить удовлетворительным для Арендодателя образом ущерб, нанесенный удалением;

3.2.19.3. Вернуть Помещение в то же состояние, в котором они находились на дату подписания приема-передачи в аренду, а также вывезти оборудование Арендатора, не оставляя каких-либо технологических отверстий или иных следов в местах, где было установлено оборудование Арендатора.

3.2.20. Немедленно извещать Арендодателя или его представителя, посредством телефонной факсимильной связи, о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Бизнес Центру, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Бизнес Центра.

3.2.21. По требованию Арендодателя за свой счет в течение 14 (четырнадцать) дней с момента получения соответствующего требования застраховать риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу Арендодателя, а также третьих лиц, переданному по настоящему Договору (Помещения и пр.) с соблюдением условий, определенных настоящим Договором в качестве существенных. При этом к числу существенных для такого имущественного страхования условий относится:

- выбор страховщика (страховой организации, осуществляющей страхование риска ответственности Арендатора);
- страхование риска ответственности в пользу выгодоприобретателя (Арендодателя);
- согласование условий имущественного страхования с Арендодателем.

3.2.22. Уведомлять Арендодателя о предстоящем освобождении Помещения, как в связи с окончанием срока аренды, так и при досрочном расторжении Договора, не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты освобождения Помещения.

3.2.23. Не менее чем за 3 (три) дня до предстоящего освобождения Помещения уведомлять Арендодателя о точном времени осуществления погрузочно-разгрузочных работ, связанных с освобождением Помещения. В день проведения погрузочно-разгрузочных работ обеспечить представителю Арендодателя возможность присутствия при проведении Арендатором погрузочно-разгрузочных работ в целях обеспечения сохранности имущества Арендодателя.

3.2.24. Не причинять вреда и не загромождать инженерные коммуникации, места общего пользования или иные части Бизнес Центра, не использовать Помещение каким-либо образом, препятствующим осуществлению законной деятельности Арендодателя, арендаторов, посетителей Бизнес Центра или ставящим под угрозу их безопасность.

3.2.25. Не размещать, не хранить, не выставлять, не складировать и не продавать какие-либо товары, материалы или иные предметы вне Помещения.

3.2.26. Предпринимать все необходимые меры для защиты Помещений и незамедлительно сообщать Арендодателю о любых ситуациях, могущих привести к нанесению ущерба Помещениям и/или Бизнес Центру. Арендатор будет нести риск утраты и повреждения своего имущества, находящегося в Помещениях и/или на парковочных местах, за исключением случаев утраты или повреждения вследствие преднамеренных действий Арендодателя. Арендатор также будет нести ответственность за любой ущерб, причиненный Арендодателю или любым третьим лицам в процессе использования им Помещения, парковочных мест или мест общего пользования.

3.2.27. Содержать Помещение в чистоте и порядке и мыть внутреннюю сторону окон 2 (два) раза в год.

3.2.28. Предоставлять Арендодателю всю информацию о любых извещениях, разрешениях или предписаниях в отношении Помещения в течение 7 (семи) календарных дней после их получения (или в течение меньшего времени, если того потребует Арендодатель, или это вытекает из текста извещения, разрешения или предписания) и, по требованию Арендодателя, заявлять самостоятельно или совместно с Арендодателем протесты, возражения или делать заявления в отношении таких извещений, разрешений или предписаний.

3.2.29. Не делать публичных заявлений, в отношении Помещения, Арендодателя, Договора, не использовать в рекламных, маркетинговых и каких-либо других целях документы, упоминания, фото-, видео- и печатную информацию о Помещении, Арендодателе, Договоре без письменного согласия Арендодателя.

3.2.30. Уведомлять Арендодателя об изменении места нахождения, почтового адреса, платежных реквизитов и иной информации, являющейся существенной в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента наступления указанных изменений. В противном случае Арендатор не вправе ссылаться на отсутствие у него извещения или уведомления; все извещения или уведомления Арендодателя, направленные по последнему известному почтовому адресу Арендатора либо по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.

3.2.31. Осуществлять пополнение Обеспечительного взноса в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.32. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения заключить с ООО Управляющая Компания «Бизнес Центр Фаберже 8» (ИНН 7806466858, место нахождения: Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, дом 8) договор на оказание услуг по обслуживанию и управлению БЦ, а также уборке мест общего пользования и надлежащим образом исполнять обязательства, предусмотренные указанным договором.

3.2.33. В день подписания настоящего договора назначить уполномоченное лицо (представителя) Арендатора и уведомить об этом Арендодателя, с приложением доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Уполномоченное лицо Арендатора назначается для осуществления оперативного контроля выполнения обязательств по настоящему договору, решения организационных и технических вопросов, с правом получения корреспонденции, следуемой Арендатору, подписания документов от имени Арендатора, необходимых для исполнения настоящего договора, в том числе документов, в которых фиксируются показания приборов учета. Арендатор обязуется обеспечить наличие уполномоченного лица Арендатора в течение всего периода действия настоящего договора. В случае отзыва доверенности или при наличии иных обстоятельств, влекущих прекращение полномочий

уполномоченного лица Арендатора, Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о данном обстоятельстве с указанием информации о новом уполномоченном лице Арендатора с приложением выданной ему доверенности.

3.2.34. Обеспечивать ремонт и техническое обслуживание любого оборудования (в том числе сетей электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации, систем пожаротушения, пожарной сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования), установленного Арендатором и/или иными лицами, в том числе Арендодателем, по инициативе Арендатора. Ремонт и техническое обслуживание должны проводиться в соответствии с рекомендациями изготовителя, требованиями технической, эксплуатационной и нормативной документации. По требованию Арендодателя Арендатор должен обеспечить допуск представителей Арендодателя для целей контроля процесса проведения ремонта и технического обслуживания, а также предоставлять запрашиваемые Арендодателем информацию и документы о ходе выполнения работ и результатах их выполнения.

3.2.35. В течение всего срока действия настоящего договора соблюдать установленные в РФ нормы действующего миграционного законодательства РФ, законодательства, регламентирующего порядок и условия привлечения и использования иностранной рабочей силы. Подписанием настоящего договора Арендатор подтверждает Арендодателю, что им на момент подписания настоящего договора соблюдаются нормы действующего миграционного законодательства РФ и законодательства РФ об использовании иностранной рабочей силы. Соблюдение Арендатором указанного в настоящем пункте законодательства РФ является необходимым и одним из важнейших условий для заключения настоящего договора, а также для исполнения Сторонами настоящего договора. Арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим договором, в случаях выявления в Арендуемых помещениях или в иных помещениях Здания привлеченных им иностранных граждан (лиц без гражданства), находящихся в РФ незаконно и/или незаконно осуществляющих трудовую деятельность, а также в иных случаях выявления в Арендуемых помещениях нарушений миграционного законодательства РФ, законодательства РФ, регламентирующего порядок и условия привлечения и использования иностранной рабочей силы.

3.2.36. Арендатор не вправе:

3.2.36.1. Препятствовать использованию третьими лицами смежных, вспомогательных и общих площадей Бизнес Центра, в том числе ограничивать к ним доступ.

3.2.36.2. Препятствовать Арендодателю (представителям Арендодателя) в снятии показаний приборов учета.

3.2.36.3. Самостоятельно, и/или с привлечением третьих лиц, проводить в Арендуемых помещениях какие-либо работы, в том числе работы по подключению услуг связи, подключению пользовательского оборудования, иные работы, направленные на получение услуг связи, без предварительного согласования с Арендодателем.

3.3 Права Арендодателя:

3.3.1. Проверять в рабочее время техническое состояние и целевое использование Помещения в присутствии представителя Арендатора. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

3.3.2. В экстренных случаях (пожар, авария и т.п.) входить в Помещение в любое время, в том числе и в отсутствие представителей Арендатора.

3.3.3. Устанавливать, дополнять и изменять Правила. В случае внесения изменений или дополнений в Правила, информировать Арендатора согласно настоящему Договору.

3.3.4. Производить отчисления из суммы Обеспечительного взноса при наличии задолженности Арендатора по оплате арендной платы, пени, штрафов и пр.

3.3.5. Изменять в одностороннем порядке стоимость аренды Помещения с предварительным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до даты вступления в силу изменений, но не чаще одного раза в течение срока действия Договора и не более чем на 10% (десять процентов).

3.3.6. Арендодатель, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещение при условии (за исключением случаев крайней необходимости), что право такого доступа причиняет как можно меньше неудобства Арендатору, в следующих целях:

3.3.6.1. показа Помещений потенциальным арендаторам в пределах 2 (двух) последних месяцев срока;

3.3.6.2. показа Помещений потенциальным кредиторам и страховщикам в любое время;

3.3.6.3. устранения любых нарушений обязательств Арендатора по Договору, включая (среди прочего) устранение несанкционированных изменений или перепланировок;

3.3.6.4. ремонта, технического обслуживания, уборки, изменения, установки или подсоединения инженерных коммуникаций;

3.3.6.5. выполнения обязательств Арендодателя и использования прав Арендодателя согласно Договору.

3.3.7. Арендодатель будет иметь право на свободный и беспрепятственный проход и прокладку любых инженерных коммуникаций из любой части Бизнес Центра в любую другую часть Бизнес центра, через любые инженерные коммуникации, находящиеся внутри Помещения, или вдоль них, при необходимости, если такие инженерные коммуникации также используются для обслуживания других арендаторов.

3.3.8. В случае наличия задолженности по арендной плате/уплате обеспечительного взноса/пеням, штрафам и т.д., с просрочкой оплаты более 10 (десяти) календарных дней, Арендодатель имеет право удерживать любое имущество Арендатора, находящееся в Помещении, как во время действия настоящего Договора, так и после его окончания по любым основаниям.

3.3.9. Производить отчисления из суммы Обеспечительного Платежа на покрытие стоимости причиненного Арендатором Помещению. При найме подрядчиков для устранения ущерба, причиненного Помещению, Арендодатель будет применять цены, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.

3.3.10. Арендодатель имеет право безвозмездно, без какого-либо дополнительного разрешения Арендатора, использовать Торговое наименование и/или его торговый знак (знак обслуживания) в навигационных вывесках и других направляющих материалах внутри Бизнес Центра, интернет-сайтах, материалах рекламного информационного характера, относящихся к Бизнес Центру, Арендодателю и/или его партнерам.

3.3.11. В случае изменения нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок и условия размещения рекламной и/или иной информации, рекламных конструкций, вывесок и т.п., в одностороннем порядке изменение согласованные с Арендатором условия их размещения, письменно уведомив об этом Арендатора.

3.3.12. Арендодатель имеет право полностью либо частично:

- ограничивать возможность получения Арендатором электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, в том числе любой из указанных услуг, в случае, если у Арендатора имеется задолженность по арендной плате и/или по возмещению расходов Арендодателя на электроснабжение. Об ограничении возможности получения электроснабжения, в том числе любой из указанных услуг, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за 3 (Три) рабочих дня до введения ограничения. Способы ограничения потребления определяются Арендодателем самостоятельно. Ограничения, предусмотренные настоящим пунктом, снимаются Арендодателем в течение одного рабочего дня с момента погашения задолженности;

- ограничить доступ Арендатора, его представителей, работников Арендатора и/или других лиц, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной и любой иной деятельности, а также посетителей (покупателей) в Арендуемые помещения в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных разделом 4 настоящего договора. Об ограничении доступа в Арендуемые помещения Арендодатель уведомляет Арендатора за 3 (три) рабочих дня до введения ограничения. Способы ограничения доступа в Арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, при этом Арендодатель может не допускать лиц, указанных в настоящем пункте, в Арендуемые помещения, к имуществу, находящемуся в Арендуемых помещениях, принадлежащему Арендатору и/или третьим лицам, посредством установления физических ограничений (например, запирающие двери), а также использовать иные способы ограничения доступа, не ограничиваясь перечисленными в настоящем пункте. Факт нахождения имущества Арендатора и/или третьих лиц в Арендуемых помещениях в период действия установленных Арендодателем ограничений на возможность доступа в Арендуемые помещения будет означать нахождение указанного имущества во владении Арендодателя со дня установления ограничения, наличие которого будет означать удержание имущества в смысле ст.359 ГК РФ, как способ обеспечения исполнения обязательств Арендатором, при этом риск случайной гибели или случайного повреждения удерживаемого имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к Арендуемым помещениям снимаются Арендодателем в течение одного рабочего дня с момента погашения задолженности.

Ограничения, предусмотренные настоящим пунктом, обусловлены неисполнением обязательств Арендатором. Наличие ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, в том числе ограничение в пользовании Помещениями, не является последствием нарушения Арендодателем обязательств по настоящему договору, не является основанием для компенсации каких-либо убытков Арендатора, не влечет возможность расторжения настоящего договора Арендатором, а также не является основанием для не начисления и/или неоплаты и/или удержания арендной платы, а также иных платежей по настоящему договору.

Введение ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, является правом Арендодателя, при этом подписанием настоящего договора Арендатор признает и не оспаривает наличие указанного права Арендодателя, дает согласие Арендодателю на установление ограничений в возможности доступа к имуществу Арендатора, третьих лиц, независимо от того, что данные ограничения могут повлечь препятствия во владении, пользовании и распоряжении этим имуществом. Кроме того, указанные ограничения не будут рассматриваться как самоуправство, как нарушение прав Арендатора, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством РФ.

3.4. Права Арендатора:

3.4.1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.

3.4.2. По письменному запросу получать необходимые документы для получения лицензий или разрешений по ведению коммерческой деятельности в Помещении.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В состав арендной платы включаются:

- постоянная часть арендной платы;
- переменная часть арендной платы.

4.1.1. Постоянная часть арендной платы.

Постоянная часть арендной платы по Договору устанавливается в размере **1 250,00** (Одна тысяча двести пятьдесят) рублей за 1 (один) квадратный метр в месяц с учетом НДС 20%.

4.1.1.1. Размер ежемесячной арендной платы может подвергаться Арендодателем индексации (увеличению) в случае изменения условий, в значительной степени влияющих на экономическую ситуацию (удорожание стоимости коммунальных услуг, уплачиваемых Арендодателем, изменение тарифов, и пр.). О предстоящем изменении арендной платы Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты вступления в силу изменений.

4.1.1.2. Постоянная часть арендной платы может изменяться Арендодателем вне зависимости от условий, установленных п.4.1.1.1. Договора, в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до даты вступления в силу изменений, но не чаще одного раза в течение срока действия Договора и не более, чем на 10% (десять процентов).

Изменение происходит на основании уведомления Арендодателя. Подписание дополнительного соглашения не требуется.

4.1.1.3. Постоянная часть арендной платы включает в себя плату за теплоснабжение, вентиляцию, водоснабжение, канализацию, обеспечение вывоза бытового мусора.

4.1.1.4. Постоянная часть арендной платы не включает в себя оплату за электроснабжение, за телефонные переговоры Арендатора и абонентскую оплату за телефон, услуги Интернет, услуги по парковке автомобилей на охраняемой стоянке Бизнес Центра, услуги по индивидуальной охране и безопасности Помещения.

4.1.1.5. Размер постоянной части Арендной платы за первый месяц аренды самостоятельно рассчитывается Арендатором по ставке, указанной в п.4.1.1 Договора, с учетом фактического количества дней аренды в первом месяце и выплачивается Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи в аренду. Первый месяц аренды исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи в аренду и до последнего календарного дня месяца, в котором подписывался Акт приема-передачи в аренду.

4.1.1.6. Постоянная часть арендной платы за текущий месяц аренды самостоятельно рассчитывается Арендатором по ставке, указанной в п. 4.1.1 Договора, и выплачивается Арендодателю в период с 01 (первого) по 10 (десятое) число текущего месяца. Текущий месяц аренды исчисляется с первого календарного дня текущего месяца по последний календарный день текущего месяца

4.1.1.7. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.1.2. Переменная часть арендной платы.

4.1.2.1. Переменная часть арендной платы состоит из услуг по электроснабжению.

4.1.2.2. Расчет объема потребленной Арендатором электрической энергии производится по показаниям приборов учета, установленных на каждом этаже Бизнеса-центра в помещении электрощитовой. Приборы учета промаркированы и под каждым из них указан номер соответствующего ему Помещения. Определение фактической суммы платежа за электрическую энергию в истекшем отчетном периоде осуществляется Обществом следующим образом.

Расчет платежа за электрическую энергию за первый месяц

1. Определяется объем потребленной Арендатором электрической энергии путем вычитания разницы показаний приборов учета на начало и конец отчетного периода.

2. Полученный показатель объема потребленной Арендатором электрической энергии за отчетный период корректируется за счет применения коэффициента трансформации электроэнергии в зависимости от типа используемого прибора учета (к счетчикам типа ЩО, ЩС, ЩСК применяется коэффициент трансформации электроэнергии, равный 1; к счетчикам типа ЩУК - коэффициент пересчета, равный 21,01967479, определяемый как отношение потребления электрической энергии внутреннего блока к блоку наружному).

3. Полученный итоговый показатель объема потребленной Арендатором электрической энергии за отчетный период умножается на тариф на электрическую энергию за предыдущий календарный месяц (например, при определении размера платежа за сентябрь берется тариф на август) для первой ценовой категории потребителей при уровне напряжения СН II, опубликованный в качестве прогнозного на сайте гарантирующего поставщика - АО «Петербургская сбытовая компания» (http://www.pesc.ru/for_clients/disclosure_of_information/St_Petersburg/free-of-control_prices/), затем добавляется НДС в размере, соответствующем действующему законодательству РФ.

Расчет платежа за электрическую энергию в последующие периоды

С последующих отчетных периодов расчет производится аналогично тому, который применяется при определении размера платежа за электрическую энергию за первый месяц. При этом, полученная в результате расчета сумма за текущий месяц корректируется на сумму отклонения, определяемого как произведение показателя объема потребленной Арендатором электрической энергии за предыдущий отчетный период с учетом коэффициента трансформации на разницу между прогнозным тарифом, опубликованным на сайте гарантирующего поставщика для первой ценовой категории потребителей при уровне напряжения СН II и примененным Арендодателем при расчете платежа за предыдущий отчетный период, и фактическим тарифом за единицу потребленной электроэнергии, указанным в полученном Арендодателем от АО «Петербургская сбытовая компания» счете-фактуре за предыдущий отчетный период.

4.1.2.3. Оплата переменной части арендной платы производится Арендатором на основании Акта и счета, выставленных Арендодателем. В Акте Арендодателем отражается расчет суммы платежа за электрическую энергию за прошедший календарный месяц (далее – «отчетный период»).

Срок для осуществления платежа по настоящему Соглашению - не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.2. Обеспечение обязательств Арендатора.

Обеспечительный взнос самостоятельно рассчитывается Арендатором по ставке, указанной в п.4.1.1. Договора, и перечисляется на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) календарных дней со дня заключения Договора.

4.2.1. На сумму Обеспечительного взноса не начисляются проценты за пользование де- средствами.

4.2.2. Арендатор не вправе распоряжаться Обеспечительным взносом в течение всего действия настоящего договора, в том числе не вправе давать указания Арендодателю об использовании Обеспечительного взноса, не вправе требовать прекращения полностью или частично каких-либо обязательств перед Арендодателем зачетом встречного однородного требования из суммы Обеспечительного взноса. Наличие в распоряжении Арендодателя Обеспечительного взноса не является основанием для начисления Арендатору штрафных санкций по договору за несвоевременное внесение платежей, предусмотренных договором.

4.2.3. Арендодатель вправе удерживать сумму Обеспечительного взноса, подлежащую возмещению, в случае, когда у последнего имеется задолженность по оплате арендной платы и/или и платежей по настоящему договору, до даты погашения задолженности. В этом случае удержание суммы Обеспечительного взноса не является основанием для применения к Арендодателю каких-либо санкций, а также не является основанием для взыскания с него убытков.

4.2.4. В случае повышения размера месячной арендной платы, сумма Обеспечительного взноса увеличивается до соответствующей суммы повышения и пополняется Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления о повышении арендной платы. Размер недостающей части обеспечительного взноса, подлежащей уплате, рассчитывается Арендатором самостоятельно.

4.2.5. Стороны согласились, что удержанием Обеспечительного взноса могут обеспечиваться требования Арендодателя к Арендатору о надлежащем выполнении обязательств последнего по настоящему Договору, а также возмещение в соответствии с условиями настоящего Договора штрафных санкций, пени, издержек или других убытков, возникших у Арендодателя вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору.

В случае наступления вышеперечисленных последствий, требующих, по мнению Арендодателя, удержания суммы Обеспечительного взноса или его части, Арендодатель направляет Арендатору уведомление, с указанием причин и размера удержания. Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней рассмотреть уведомление и погасить задолженность, уплатить штраф, пени, возместить издержки или другие убытки, возникшие у Арендодателя вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору.

В случае если Арендатор в указанный срок не погасит задолженность, не уплатит штраф, не возместит издержки или другие убытки, возникшие у Арендодателя вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по Договору, Арендодатель производит удержание суммы Обеспечительного взноса, о чем уведомляет Арендатора.

4.2.6. В случае отчисления Арендодателем из суммы Обеспечительного взноса денежных средств на счет уплаты арендной платы, пеней, штрафов, исполнения других обязательств, предусмотренных Договором, а также возмещения убытков, причиненных Арендодателю либо его имуществу действиями (бездействиями) Арендатора, Арендатор обязуется пополнить обеспечительный взнос до суммы месячной арендной платы в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Арендодателя о произведенных отчислениях. Размер недостающей части обеспечительного взноса, подлежащей уплате, рассчитывается Арендатором самостоятельно.

4.2.7. По окончании срока действия Договора, установленного п.5.1 настоящего Договора, а также при досрочном расторжении на основании Договора, установленного п.5.3 Договора, Обеспечительный взнос возвращается Арендатором путем перечисления на его расчетный счет за вычетом задолженности Арендатора по арендной плате, пени, штрафам, а также возмещению убытков, причиненных Арендодателю либо его имуществу действиями Арендатора. Перечисление производится в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня подписания Акта сдачи-приемки из аренды, составления и подписания акта взаиморасчетов и фактического освобождения Помещения Арендатором.

Во всех остальных случаях обеспечительный платеж Арендатору не возвращается в соответствии с п.5.5 настоящего Договора.

4.2.8. Если иное не согласовано Сторонами, при окончании срока действия Договора и заключении нового договора на новый срок, обеспечительный взнос Арендатора в сумме, оставшейся после погашения задолженности Арендатора по арендной плате, пеням, штрафам, а также возмещению убытков, причиненных Арендодателю либо его имуществу действиями Арендатора, Арендатору не возвращается и учитывается Арендодателем в качестве обеспечительного взноса (части обеспечительного взноса) по заключенному (заключаемому) договору аренды. Какие-либо проценты на указанные денежные средства не начисляются.

Обеспечительный платеж по настоящему договору будет засчитываться из обеспечительного платежа, внесенного по договору аренды 51/092/21-А от 01.04.2021 года в сумме 122 000,00 рублей.

4.3. Арендная плата начисляется со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи в аренду Помещения.

4.4. Из суммы арендного платежа, произведенного Арендатором, вне зависимости от его размера, Арендодатель в первую очередь погашает предусмотренные Договором пени и штрафы Арендатора за неисполнение им своих обязательств, далее погашает сумму на пополнение Обеспечительного платежа, а в оставшуюся сумму платежа погашает сумму арендной платы.

де

сл.
ко.
пл.
дат

4.5. Счета, в том числе на пени, штрафы и счета-фактуры на оказываемые услуги самостоятельно должны быть получены Арендатором на ресепшене, расположенном на первом этаже Бизнес Центра. При получении документов представитель Арендатора проставляет роспись о получении таких документов.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует по «31» января 2023 года включительно. В части финансовых расчетов, в том числе по начислению и уплате штрафных санкций, неустоек, пени Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Срок аренды Помещения исчисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи в аренду по настоящему Договору. Срок аренды заканчивается по окончании срока действия Договора.

Настоящий Договор является договором аренды, заключенным на срок менее 1 (одного) года и не подлежащим государственной регистрации.

5.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые изменения рассматриваются Сторонами в течение 10 (десяти) дней с момента их получения второй стороной и оформляются дополнительным соглашением.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, предварительно уведомив Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

5.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, предварительно уведомив Арендатора за 3 (три) календарных дня до даты расторжения Договора в следующих случаях:

5.4.1. Арендатор ухудшает состояние Помещения;

5.4.2. Арендатор допускает задолженность по уплате арендной платы на срок более 10 (десяти) календарных дней;

5.4.3. Арендатор допускает задолженность по уплате пени и/или штрафов, либо пополнение обеспечительного взноса на срок более 10 (десяти) календарных дней;

5.4.4. В отношении Арендатора возбуждено дело о банкротстве;

5.4.5. Арендатор неоднократно допустил нарушения Правил и не устранил свои нарушения по требованию Арендодателя в срок, указанный в уведомлении о нарушении обязательств, направленных Арендодателем Арендатору.

5.4.6. Арендатор не выполняет иные условия настоящего договора.

5.5. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

В случае досрочного расторжения Арендатором Договора в одностороннем внесудебном порядке Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере Обеспечительного платежа. Арендодатель может самостоятельно удержать указанную неустойку из Обеспечительного взноса, внесенного Арендатором.

5.6. Если иное не предусмотрено настоящим договором, в случае его расторжения, Арендатор возвращает Арендодателю Помещение по Акту сдачи-приема из аренды в день расторжения настоящего договора, в противном случае Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату и иные платежи по настоящему договору до дня подписания указанного акта, включая день подписания, а также возмещает ему все убытки, причиненные просрочкой возврата Помещений.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по данному договору, если будет доказано, что данное невыполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т. е. обстоятельств, не зависящих от воли сторон, которые не могли быть предотвращены даже своевременно принятыми мерами.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору. Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы является соответствующий сертификат, выданный Торгово-Промышленной палатой РФ.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую сторону в письменной форме (телеграммой или телефаксом) в течение 3 (трех) календарных дней со дня наступления указанных обстоятельств.

6.4. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы сторона, подвергшаяся их действию, обязана уведомить об этом другую сторону в письменной форме (телеграммой или телефаксом) в течение 7 (семи) календарных дней со дня прекращения указанных обстоятельств.

6.5. Если обстоятельства, указанные в п.6.2. Договора, продлятся более 1 (одного) месяца, Стороны должны принять решение о дальнейшей судьбе Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой стороне причиненные Упущенная выгода взысканию и возмещению не подлежит.

7.2. Претензии, в том числе по возмещению убытков, оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и размер понесенных потерь (в необходимых случаях). Рассмотрение претензий происходит в течение 10 (десяти) дней со дня получения претензии.

7.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить пени в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки оплаты.

7.4. За нарушение срока уплаты и пополнения Обеспечительного взноса, предусмотренного Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить пени в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки оплаты.

7.5. Неисполнение Арендатором своих обязательств по выполнению Правил влечет наложение на него Арендодателем штрафа в размере 2000 (две тысячи) рублей за каждое такое нарушение. Штраф оплачивает Арендатором в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения счета, выставленного Арендодателем. В случае, если Правилами предусмотрен иной размер штрафов, применяются штрафы, установленные Правилами.

7.6. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за последствия осуществления им коммерческой деятельности, подлежащей лицензированию, либо предусматривающей получение соответствующего разрешения, без соответствующей лицензии и/или разрешения.

7.7. В случае неисполнения каких-либо из обязательств, указанных в пункте 2.2, 3.2.16, Договора, Арендатор должен незамедлительно выплатить Арендодателю сумму, равную двум размерам ежемесячной арендной платы.

7.8. В случае, если при составлении и/или подписании Акта сдачи-приема из аренды будут выявлены ухудшения или недостатки Помещения по сравнению с состоянием, указанным в Акте приема-передачи в аренду, Арендатор обязан в течение 2 (двух) календарных дней с момента выявления ухудшений своими силами и за свой счет привести Помещение в первоначальное состояние. Подтверждением приведения Помещения в первоначальное состояние будет являться акт, подписанный Сторонами.

В случае, если в установленный срок Арендатор не выполняет обязанность по приведению Помещения в состояние, соответствующее состоянию на дату подписания Акта приема-передачи в аренду, Арендодатель в течение 10 (десяти) календарных дней своими силами или посредством привлечения третьих лиц составляет перечень работ (далее – Перечень), а также их стоимость, необходимых для приведения Помещения в первоначальное состояние (далее – Сумма). Сумма удерживается Арендодателем из Обеспечительного платежа. В случае, если Обеспечительного платежа недостаточно для покрытия всей Суммы, Перечень с указанием общей Суммы и суммы, необходимой к выплате, направляется Арендатору. Арендатор обязуется произвести выплату Арендодателю денежных средств, указанных в Перечне, в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения.

7.9. В случае, если после окончания действия Договора или его досрочном расторжении из Помещения Арендатором не удалено какое-либо имущество, Арендодатель вправе по своему усмотрению:

- удержать имущество Арендатора, не удаленное из Помещения, при наличии задолженности Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору до полного погашения Арендатором такой задолженности; или
- оставить имущество Арендатора, не удаленное из Помещения, в Помещении с начислением арендной платы в размере, определенном настоящим Договором, или

- провести опись имущества, не удаленного Арендатором из Помещения, комиссией из сотрудников Арендодателя в количестве не менее трех человек, передать такое имущество профессиональному хранителю и/или вывезти такое имущество на склад Арендодателя, и/или утилизировать такое имущество, не отвечая перед Арендатором за его утрату. В любом случае все расходы, понесенные Арендодателем, подлежат возмещению Арендатором. Арендатор не вправе требовать от Арендодателя какую-либо компенсацию за имущество, находившееся в Помещении, несет полную ответственность перед третьими лицами в случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение таким имуществом.

7.10. В случае повреждения (порчи) лифтов и/или иного оборудования, установленного в Бизнес Центре, работниками Арендатора и/или иными привлеченными им для целей осуществления хозяйственной деятельности лицами, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 40 000 (Сорок тысяч) рублей за каждый факт повреждения (порчи).

7.11. Арендатор в полном объеме несет ответственность за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам, явившийся следствием ложного срабатывания пожарной сигнализации в результате действий работников Арендатора и/или иных привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности лиц, а также посетителей Арендатора в момент нахождения в Арендуемых помещениях.

7.12. При проведении ремонтных работ, в том числе работ по отделке помещений, Арендатор несет ответственность:

- за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам, явившийся следствием недостатков использованных Арендатором, привлеченными им лицами, материалов и/или качества проведенных работ;
- за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам действиями либо бездействием работников Арендатора и/или иных привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности лиц;
- за вред, причиненный работникам Арендатора и/или иным привлеченным им для целей осуществления хозяйственной деятельности лицам - в случае невыполнения/ненадлежащего выполнения Арендатором (подрядной организацией) обязательств по обеспечению безопасных условий труда, соблюдению правил охраны труда.

7.13. Уплата пени и/или штрафа не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по Договору и/или устранения нарушений.

7.14. Арендодатель не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу Арендатора в результате пожара, возникшего по вине третьих лиц, в том числе арендующих площади в Бизнес Центре, а также вследствие воздействия непреодолимой силы. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный имуществу Арендодателя, собственника Бизнес Центра, третьих лиц, в том числе арендующих площади в Бизнес Центре, в результате пожара, возникшего по его вине. Арендатор несет ответственность за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам, явившийся следствием недостатков установленного Арендатором оборудования и/или качества работ по его установке, а также за вред, причиненный Арендодателю и/или третьим лицам действиями либо бездействием персонала Арендатора.

7.15. Арендодатель не несет ответственности за перерыв (ограничение, прекращение) потребления коммунальных услуг во всех случаях, если это произошло не по его вине (например, при аварии в сетях, при прекращении (ограничении) подачи услуг снабжающими организациями – контрагентами Арендодателя). Никакие убытки Арендатора в этом случае не возмещаются. В случае перерыва в подаче коммунальных услуг снабжающими организациями, а также при подаче ими услуг ненадлежащего качества по вине Арендодателя, Арендодатель несет ответственность в размере причиненного Арендатору реального ущерба.

7.16. Качество потребляемых Арендатором электроэнергии, теплотенергии, воды, качество услуг по водоотведению определяется качеством указанных услуг, поставляемых Арендодателю соответствующей снабжающей организацией. Арендодатель не несет ответственности за качество потребляемой Арендатором электроэнергии, теплотенергии, воды, за качество оказываемых услуг водоотведения, и за убытки, причиненные ненадлежащим качеством указанных коммунальных услуг, за исключением случая, когда имеет место ухудшение качества таких услуг по сравнению с качеством услуг, поставленных Арендодателю снабжающей организацией.

7.17. Утеря Арендатором какого-либо документа в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, в т.ч. (но не ограничиваясь) Договора, дополнительного соглашения к Договору, счета-фактуры, Акта приема-передачи Помещения, равно как и не соблюдение сроков, установленных п.3.2.20 Договора, и пр. влечет наложение на него Арендодателем штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый факт нарушения. Штраф оплачивается Арендатором в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения счета, выставленного Арендодателем.

7.18. Любые нарушения нормального функционирования Бизнес Центра, если они возникли не по вине Арендодателя и/или если на их возникновение Арендодатель не может повлиять, включая, но не ограничиваясь:

- эвакуация людей из Бизнес Центра, ограничение и /или запрет доступа людей на территорию Бизнес Центра по причинам, связанным с безопасностью;

- события, которые происходят вне Бизнес Центра, такие как демонстрации, массовые публичные мероприятия, изменения в дорожном движении, транспортные пробки или дорожные работы на улицах общего пользования или строительные работы на соседних земельных участках и пр., не освобождают Арендатора от уплаты арендной платы. Также Арендатор не имеет право предъявлять какие-либо требования к Арендодателю в связи с вышеуказанными обстоятельствами.

7.19. В случае наложения на Арендодателя штрафных санкций контролирующими органами, надзорными и любыми иными уполномоченными органами при использовании Помещения, в связи с любыми нарушениями Арендатором положений действующего законодательства РФ, в том числе санитарных, противопожарных, технических и иных норм, Арендатор обязуется на основании письменного требования Арендодателя возместить Арендодателю сумму штрафа и все понесенные Арендодателем убытки в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя, а так же устранить выявленные нарушения в установленный Арендодателем срок.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие при исполнении Договора или в связи с ним, и не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что до момента обращения в суд должен быть соблюден досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора, при этом претензии должны быть рассмотрены Сторонами в течение 10 (десяти) дней со дня их получения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

9.3. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность сведений, составляющих коммерческую тайну другой стороны, которые стали им известны в результате заключения и исполнения Договора или в связи с ним.

9.4. Стороны подтверждают и гарантируют, что на дату заключения настоящего Договора ими соблюдены все требования в отношении заключения настоящего Договора, в том числе, что: настоящий Договор заключен от имени и в интересах Сторон полномочными представителями; для заключения настоящего Договора Сторонами соблюдены корпоративные требования, предъявляемые законодательством места регистрации, законодательством Российской Федерации, а также учредительными документами Сторон к данному виду сделок.

9.5. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 10 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в настоящем Договоре.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

- а) через собственного курьера под расписку на копии;
- б) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;
- в) телеграммой с уведомлением о вручении.

Подтверждение содержания отправления обязательно. Иные способы направления извещений (в том числе по электронной почте или по факсу) не допускаются и не признаются имеющими юридическую силу, за исключением случаев, специально оговоренных в Договоре.

В любом случае, Стороны договорились, что датой получения уведомления Арендатором считается день его передачи Арендатору лично либо его уполномоченному представителю под расписку или десятый календарный день со дня отправки Арендодателем указанного уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Арендатора, указанный в настоящем Договоре в разделе «Реквизиты Сторон».

При отправке юридически значимого сообщения по почте, телеграфу или через вышеуказанную курьерскую службу, оно считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, соответствующих полномочий. Такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.

9.6. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех изменениях, связанных с реквизитами, контактными данными, полномочиями уполномоченных лиц в течение 5 (пяти) дней с момента наступления таких изменений. На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации об адресах, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

9.7. Арендатор гарантирует Арендодателю свое намерение строить правоотношения в рамках настоящего договора, не прибегая к взяткам, коммерческому подкупу или преимуществу. Стороны обязуются не осуществлять действий, квалифицируемых законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действий, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

9.8. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что с «Общими правилами для арендатора», в редакции №3 от 18.11.2019г., утвержденными Арендодателем, ознакомлен.

9.9. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

АО «Русские самоцветы»
195112, Санкт-Петербург, пл. К. Фаберже, д. 8,
ИНН 7806007100, КПП 780601001,
ОГРН 1027804177686,
Р/с 40702810610000008376
филиал Красногвардейский Банка ВТБ (ПАО)
в г. Санкт-Петербурге
К/с 30101810200000000704
БИК 044030704

Заместитель генерального директора
по управлению недвижимостью
АО «Русские самоцветы»

М.п.

А.М. Уманский

Арендатор:

ООО «Марджин Групп»
Юридический адрес: 195112, пл. Карла Фаберже, д. 8,
литер Б, Помещение 22-Н
ИНН 7804520796; КПП 780601001;
ОГРН 1137847457571
Р/с 40702810100004458401 в ПАО АКБ «Приморье» г.
Владивосток
К/с 30101810800000000795, БИК 040507795

Адрес электронной почты: nm@m-logic.ru

Контактный телефон (городской): 448-16-36

Контактный телефон (мобильный): 8-911-997-22-27

Генеральный директор
ООО «Марджин Групп»

Н.В. Милехина

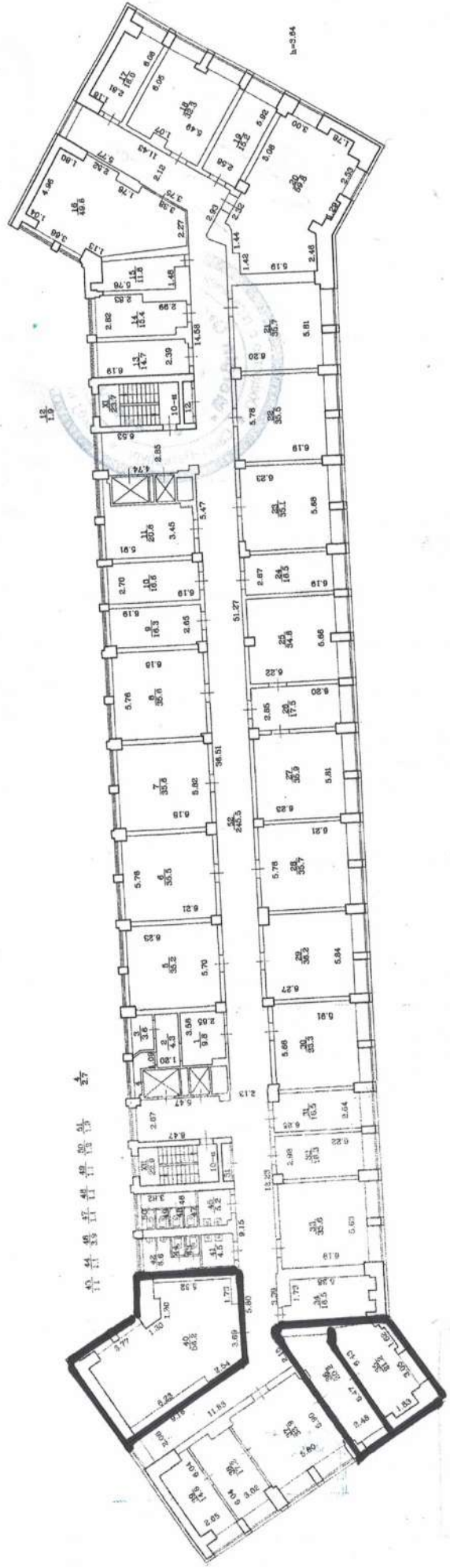


РУССКИЕ
САМОЦВЕТЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Приложение № 1 к договору № 51/ *с/д* /22-А от 01.03.2022 года
План

помещение № 10-н, комната № 35, 36, 40, находящиеся на 7 этаже здания по адресу:
г. Санкт-Петербург, пл.К.Фаберже, д.8, лит. А
Общая площадь помещений 97,6 кв.м.



Заместитель генерального директора
по управлению недвижимостью
АО «Русские самоцветы»



А.М. Уманский

Генеральный директор
ООО «Марджин Групп»



Н.В. Милехина



Заместитель генерального директора
по управлению недвижимостью
АО «Русские самоцветы»

А.М. Уманский

М.П.

Генеральный директор
ООО «Марджин Групп»



Н.В. Милехина

М.П.



З.Г.Д. ПО ФИНАНСАМ:
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ:
ИСПОЛНИТЕЛЬ: 

