

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 02/02-22

г. Санкт-Петербург

01 февраля 2022г.

Гражданин Российской Федерации Гинзбург Игорь Изольдович, 08.06.1959 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Ленинград, паспорт: 40 05 367256, выдан ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области 30.07.2004г., зарегистрированный в Санкт-Петербурге, улица Восстания, дом 6, квартира 5, являющийся индивидуальным предпринимателем, Свидетельство о государственной регистрации предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица № 1405 от 09.10.95 г., выдано Администрацией Центрального района СПб; Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г., серия 78 № 007660569, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 18.03.2004г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Войнова Олега Олеговича, действующего на основании доверенности от 11.06.2020г., оформленной на бланке серия 78 АБ № 8624170 и бланке серии 78 АБ № 8624171, зарегистрированной в реестре за № 78/167-н/78-2020-5-294, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДАСПРОЕКТ», ИНН/КПП 7842526238/784201001, ОГРН 1147847296992, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.08.2014г. за основным государственным регистрационным номером 1147847296992, Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009160468, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Коношковой Виктории Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, Арендатор принимает во временное владение и пользование за определенную Договором плату нежилое помещение 21Н, оф. 44, кадастровый номер: 78:31:0001044:2540, площадью 168,5 (сто шестьдесят восемь целых пять десятых) кв.м., расположенное на третьем этаже дома 1, литер Т, по ул. Восстания в г. Санкт-Петербурге, обозначенное на Плане Помещения (Приложение №1 к Договору) именуемое в дальнейшем по тексту «Помещение».

1.2. Помещение предоставляется Арендатору под оказание образовательных услуг по реализации образовательных программ по видам образования, по уровням образования, по профессиям, специальностям, направлениям подготовки (для профессионального образования), по подвидам дополнительного образования.

1.3. Арендодатель владеет Арендуемой площадью на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права серии 78-АЖ № 836092; серии 78-АЖ № 836091; серии 78-АЖ № 836090; серии 78-АЖ № 836089; серии 78-АЖ № 836094; серии 78-АЖ № 836093.

1.4. Договор действует с 01.02.2022 года по 31.12.2022 года включительно.

1.5. На момент заключения Договора Помещение находится во владении и пользовании Арендатора, в связи с чем акт приема – передачи Помещения не составляется.

2. Права и обязанности Сторон

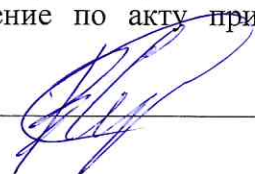
2.1.1. Арендодатель обязуется обеспечивать Помещение электроэнергией мощностью 15 кВт, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, водоотведением для бытовых нужд, осуществлять организацию вывоза мусора, а именно отходов 5 класса опасности, определяемых согласно ФЗ от 24.06.1998г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

2.1.2. По окончании срока аренды по Договору (в том числе при досрочном расторжении Договора) Арендодатель обязуется принять от Арендатора Помещение по акту приема-

Арендодатель



Арендатор



передачи в исправном состоянии с учетом естественного износа со всеми разрешенными Арендодателем перестройками и неотделимыми улучшениями.

2.1.3. Арендодатель вправе осуществлять проверку надлежащего исполнения Арендатором условий Договора, не вмешиваясь при этом в деятельность Арендатора.

2.2.1. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату.

2.2.2. Арендатор обязуется использовать Помещение в соответствии с его назначением и условиями Договора, а также обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещении.

2.2.3. Арендатор обязуется не производить в Помещении прокладок коммуникаций, перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение должно быть приведено в прежний вид за счет Арендатора.

Арендатор обязуется эксплуатировать инженерные сети, находящиеся в пользовании Арендатора и расположенные в арендуемом Помещении в соответствии с Актами разграничения эксплуатационной ответственности Арендодателя и Арендатора по сетям водоснабжения, канализации и теплоснабжения и по электрическим сетям (Приложения № 2, № 3 к Договору).

2.2.4. Арендатор обязуется немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, разрушения или повреждения Помещения. Если Помещению в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер будет причинен ущерб, то Арендатор восстанавливает Помещение своими силами, за счет своих средств.

2.2.5. Арендатор обязуется в течение пяти дней по окончании срока аренды (в том числе при досрочном расторжении Договора) передать Арендодателю Помещение по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом естественного износа со всеми разрешенными Арендодателем перестройками и неотделимыми улучшениями.

2.2.6. Арендатор обязуется за свой счет обеспечить Помещение противопожарной сигнализацией, огнетушителями и всем другим необходимым противопожарным инвентарем, заключить договор на обслуживание охранно-пожарной сигнализации за свой счет, а также обязуется поддерживать состояние Помещения в надлежащем противопожарном состоянии, в зависимости от вида деятельности Арендатора. Ответственным за обеспечение пожарной безопасности является руководитель Арендатора, либо иное лицо, назначенное руководителем Арендатора, несущий административную и уголовную ответственность за нарушение правил пожарной безопасности.

Арендатор обязуется назначить лицо, ответственное за электрохозяйство Арендатора в арендуемом Помещении и соблюдать требования нормативно-технических документов, действующих в энергетике РФ.

2.2.7. Арендатор обязан соблюдать в Помещении требования органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора, осуществлять свою деятельность в соответствии с законодательством РФ.

2.2.8. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться иное отчуждение, или какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, а именно договоры залога, внесение прав на аренду Помещения или его части в уставной (складочный) капитал организаций и др.

2.2.9. Арендатор вправе размещать свою рекламу и информацию на фасаде и/или в остекленных проемах окон Здания лишь в соответствии со Схемой размещения рекламы

(Приложение № 4 к Договору) и только с предварительного получения требуемых законодательством РФ соответствующих разрешений и согласований государственных органов. При размещении рекламы, не соответствующей Приложению № 4 к Договору, Арендатор обязан получить предварительное письменное согласование Арендодателя. Арендатор принимает на себя обязанность самостоятельно решать с государственными органами и собственниками помещений Здания имущественно-правовые вопросы, возникающие в связи с размещением рекламы и информации.

2.2.10. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендодателя, и при расторжении или прекращении действия Договора их стоимость возмещению Арендатору не подлежит. Арендатор вправе вывезти из Помещения отделимые без вреда для Помещения улучшения, а также свое оборудование и иное принадлежащее ему имущество.

2.2.11. Арендатор обязан обеспечивать представителям Арендодателя, а также инспектирующим службам, в присутствии представителя Арендатора беспрепятственный ежедневный доступ с 8.30 до 17.30 для осмотра Помещения и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.12. Арендатор обязуется своевременно своими силами и за свой счет осуществлять уборку лестничной клетки.

2.2.13. На период действия Договора Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение под юридический (почтовый) адрес. Плата за предоставление адреса входит в арендную плату за Помещение.

В случае расторжения Договора или истечения срока его действия, Арендатор обязуется изменить свой юридический (почтовый) адрес путем внесения в свои уставные документы соответствующих изменений и исключить сведения об адресе (месте нахождения) по адресу арендуемого Помещения из единого государственного реестра.

В случае нарушения Арендатором данного обязательства, Арендатор в течение семи календарных дней с даты получения соответствующего уведомления Арендодателя, обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от уплаты штрафа и исключения сведений об адресе из единого государственного реестра.

3. Арендная плата

3.1. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы возникают с 01.02.2022г.

3.2. **Арендная плата за Помещение составляет: с 01 февраля 2022г. по 28 февраля 2022г. 66800 (шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей в месяц, с 01 марта 2022г. 50000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц.**

Арендная плата НДС не облагается в связи с применением Арендодателем специального налогового режима.

Арендная плата включает в себя плату за предоставление юридического (почтового) адреса.

Арендная плата не включает в себя возмещение расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг (электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), обеспечение организации вывоза мусора, а именно: отходов 5 класса опасности, определяемых согласно ФЗ от 24.06.1998г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления». Возмещение всех перечисленных расходов, образующихся в результате деятельности Арендатора, возлагается на Арендатора.

3.3. Арендатор самостоятельно вносит арендную плату путем ее перечисления на расчетный счет Арендодателя ежемесячно не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

3.3.1. Арендатор самостоятельно совершает оплату коммунальных услуг путем перечисления денежных средств на счета ресурсоснабжающих организаций (АО «Петербургская сбытовая компания», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ООО «Петербургтеплоэнерго», АО «Невский экологический оператор») ежемесячно не позднее двадцатого числа месяца следующего за оплачиваемым. Копию платежного документа Арендатор отправляет на электронную почту Арендодателя skl@v6.spb.ru.

Арендодатель

Арендатор

3.3.2. Для самостоятельной оплаты коммунальных услуг Арендатор заключает трехсторонние договоры с ресурсоснабжающими компаниями и собственником арендуемого помещения в течение 4 (четырёх) месяцев с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

3.3.3. До момента заключения трехсторонних договоров с ресурсоснабжающими организациями расходы по оплате коммунальных услуг (электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), несет Арендодатель

3.4. Если в течение срока действия Договора Арендодатель становится плательщиком НДС, размер ежемесячной ставки арендной платы подлежит изменению на величину налоговой ставки.

3.5. Датой внесения арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.6. Арендная плата за последний месяц аренды в размере **50000 (пятьдесят тысяч)** рублей, уплаченная Арендатором в соответствии с п. 3.6. Договора аренды нежилого помещения № 01/10-14 от 01.10.2014г., засчитывается Сторонами в счет исполнения Арендатором обязательств по настоящему пункту по данному Договору.

3.7. Размер арендной платы может быть в одностороннем порядке изменен Арендодателем в связи с существенным изменением обстоятельств (под которым Стороны признают изменение официального курса доллара США, изменение официального курса Евро, установленных Центральным банком РФ, более чем на 10% по отношению к аналогичным курсам на день заключения Договора, дефолт, инфляцию, падение покупательской способности рубля более чем на 10% по отношению к аналогичным значениям на день заключения Договора), путем отправки Арендатору за месяц до даты изменения размера арендной платы письменного уведомления. При этом внесение изменений в Договор не требуется, а отказ Арендатора от оплаты арендной платы в новом размере является основанием для расторжения Договора во внесудебном порядке с даты, указанной в уведомлении Арендодателя об изменении арендной платы.

3.8. Арендная плата за неполный месяц определяется исходя из количества дней в текущем месяце пропорционально размеру арендной платы, установленному в п. 3.2. Договора.

3.9. На денежные суммы, которые Стороны выплачивают друг другу в соответствии с настоящим Договором, не начисляются проценты по денежному обязательству (законные проценты) в соответствии с пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора в Помещении.

4.3. С момента передачи Помещения Арендатору в соответствии с п.1.5 Договора на Арендаторе лежит бремя ответственности за сохранность и целостность Помещения.

4.4. При отключении теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения по инициативе снабжающих организацией не по вине Арендодателя, Арендодатель не несет имущественной ответственности перед Арендатором.

4.5. Стороны определили, что риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения переходит на Арендатора с момента передачи Помещения Арендатору в соответствии с п. 1.5. Договора.

4.6. В случае несвоевременного внесения арендной платы, внесения арендной платы не в полном размере, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,3% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Арендатора от лежащих на них обязательств по Договору.

4.7. При нарушениях Арендатором требований Договора, повлекших за собой наложение государственными органами, ресурсоснабжающими организациями штрафных санкций, пеней на Арендодателя, Арендатор в 5-дневный срок компенсирует Арендодателю данные штрафные санкции, а также понесенные Арендодателем в связи с этим убытки.

5. Обстоятельства, исключающие ответственность

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием природных явлений, действий внешних, объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые Стороны не отвечают, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности.

5.2. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

5.3. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по Договору из-за наличия обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно уведомить другую Сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее десяти дней после их начала и окончания.

6. Срок действия, изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора Сторонами.

6.2. При досрочном расторжении Договора обязательства Арендатора по уплате арендной платы за фактическое пользование Помещением прекращаются после надлежащего возврата Помещения Арендодателю, подписания акта приема-передачи.

6.3. Действие Договора прекращается после надлежащего возврата Помещения Арендодателю по акту приема-передачи и завершения всех расчетов между Сторонами.

6.4. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в десятидневный срок с момента получения и оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме.

6.5. Досрочное расторжение Договора возможно по соглашению Сторон.

6.6. В случае несвоевременного уплаты Арендатором арендной платы, или уплаты Арендатором арендной платы не в полном размере, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке без обращения в суд путем направления другой стороне соответствующего письменного уведомления не менее чем за один месяц до даты одностороннего расторжения Договора.

В случае нарушения Арендатором любых иных условий Договора, Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке без обращения в суд путем направления другой стороне соответствующего письменного уведомления не менее чем за два месяца до даты одностороннего расторжения Договора.

7. Прочие положения

7.1. Все уведомления по Договору оформляются письменно и вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон или отсылаются заказным почтовым отправлением и считаются полученными по истечении пяти дней с даты отправления.

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

8. Порядок рассмотрения споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, Стороны разрешают путем переговоров.

8.2. При невозможности решения спорных вопросов вышеназванным путем, Стороны обращаются в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. Приложения к Договору

Арендодатель



Арендатор



Приложение №1 – План помещения.

Приложение №2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Арендодателя и Арендатора по сетям водоснабжения, канализации и теплоснабжения.

Приложение №3 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Арендодателя и Арендатора по электрическим сетям.

Приложение №4 – Схема размещения рекламы.

Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

10. Адреса и реквизиты Сторон:

«Арендодатель»

ИП Гинзбург Игорь Изольдович

ИНН 782540113725; ОГРНИП 304784107800067,
121025, г.Санкт-Петербург, ул.Восстания, д.6,
кв.5

Паспорт: 40 05 367256, выдан ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области 30.07.04.

р/с 40802810272000000023,

к/с 30101810200000000704,

в Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, БИК 044030704

«Арендатор»

ООО «ДАСПРОЕКТ»

ИНН/КПП 7842526238/784201001

ОГРН 1147847296992

юр. адрес: г.Санкт-Петербург,

ул. Восстания д. 1, литер Т, пом. 21Н.

р/с 40702810822000001518,

к/с 30101810800000000706,

в ОАО «БАНК-УРАЛСИБ»

БИК 044030706

Представитель по доверенности



О. О. Войнов

Генеральный директор



В. С. Коношкова