

ФОРМА

ДОГОВОР АРЕНДЫ №АП-___/___ (МВ)

г. Санкт-Петербург

«___»___202_г.

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (АО «ПП СПб МФ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____» (ООО «_____»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование часть объекта (далее – Объект) нежилого фонда – здания Морского вокзала, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, площадь Морской Славы, д. 1, литера А, кадастровый номер 78:06:0002125:1025 (далее – Здание).

Сведения о передаваемом в аренду Объекте приведены в Приложении №1 к настоящему Договору и являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора.

Расположение Объекта обозначено на прилагаемом к настоящему Договору Плане расположения Объекта (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.2. Объекты передаются в аренду для использования в целях: _____.

Разрешенное использование Объекта может иметь место при соблюдении Арендатором всех необходимых согласований, наличии лицензий, разрешений и одобрений государственных органов, если это является обязательным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Стороны согласовали возможность осуществлять документооборот в электронном виде (далее – «электронный документооборот») с использованием электронной подписи и признавать юридическую силу всех электронных документов в рамках заключения, подписания и исполнения настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему, равно как и любых сопутствующих документов, совершаемых при заключении, исполнении или прекращении данного договора, включая, но не ограничиваясь счета, счета-фактуры, акта сверки взаиморасчетов. Электронные документы признаются равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью уполномоченных представителей Сторон.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ И ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА

2.1. Предоставление Объекта.

2.1.1. Арендодатель обязуется передать свободный от прав и имущества третьих лиц, а Арендатор принять Объект по акту приема-передачи и использовать его в целях, указанных в п.1.2 настоящего Договора.

2.1.2. Объект передается Арендодателем Арендатору не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.3. Передаваемый Объект на момент передачи полностью готов к эксплуатации, пригоден для цели, определенной в пункте 1.2. настоящего договора, подключен к электрическим сетям.

Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при заключении Договора и передаче Объекта в аренду.

2.1.4. Объект передается Арендатору по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами, в котором указывается дата передачи, состояние Объекта на момент передачи. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче имущества на условиях, предусмотренных Договором, рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а Арендатора – от принятия имущества.

2.1.5. Обязательство Арендодателя по передаче имущества считается исполненным после предоставления его во владение Арендатору и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.2. Возврат Объекта.

2.2.1. Объект возвращается Арендатором из аренды по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными лицами, не позднее окончания срока действия или установленной даты расторжения Договора.

2.2.2. Ключи от Объекта передаются Арендодателю в день подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

При наличии пропусков, выданных Арендодателем, Арендатор обязан вернуть Арендодателю пропуск в день подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.2.3. Обязательство Арендатора по возврату имущества считается исполненным после передачи его Арендодателю и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.2.4. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект в чистом виде и в исправном состоянии, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, при этом Объект передается в состоянии, пригодном для последующей сдачи в аренду, не требующем дополнительных вложений, для чего Арендатор, в случае необходимости, за свой счёт и без последующей компенсации, производит восстановительный ремонт.

2.2.5. В случае, если Арендатор на момент возврата Объекта Арендодателю не привел его в состояние, соответствующее требованиям пункта 2.2.4. Договора, Арендодатель вправе осуществить указанные работы своими силами за счёт Арендатора. Арендатор обязан возместить расходы, понесенные Арендодателем на эти цели, в том числе за счёт Обеспечительного платежа, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования с приложением копий документов, подтверждающих такие расходы либо калькуляции стоимости таких расходов.

2.2.6. В случае отказа Арендатора от передачи Объекта Арендодателю, от подписания акта или совершения Арендатором иных действий, препятствующих возврату (приему) Объекта Арендодателю, последний имеет право самостоятельно или за счет привлеченных сил освободить Объект от находящегося в нем имущества Арендатора (выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса РФ)).

При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находящегося на Объекте.

2.2.7. В случае нарушения Арендатором срока возврата Объекта настоящий Договор не считается пролонгированным на неопределенный срок, а Арендодатель вправе на следующий день после наступления указанного срока, приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) на Объект и самостоятельно освободить Объект от имущества Арендатора своими силами либо силами третьих лиц за счет Арендатора.

Все имущество, оставленное Арендатором на Объекте после истечения срока действия Договора, считается брошенным Арендатором, если Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель в этом случае вправе определить судьбу брошенного имущества, а Арендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

2.2.8. Если Арендатор не возвратил Объект либо возвратил несвоевременно, Арендатор обязан произвести оплату арендной платы, платы за коммунальные ресурсы за все время просрочки возврата Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего счета.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Обеспечивать подачу ресурсоснабжающими организациями энергоснабжения. Разграничение электросетей по балансовой и эксплуатационной ответственности устанавливается по клеммам розеток. Не предоставление перечисленных услуг не по вине Арендодателя не является основанием для наступления ответственности Арендодателя и не освобождает Арендатора от своевременного внесения арендной платы в полном объеме.

3.1.2. Устранять неисправности и повреждения внутренних тепловых и электрических сетей, последствия аварий, за исключением случаев, когда неисправности и повреждения возникли вследствие виновных действий Арендатора.

3.1.3. В месячный срок:

- рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта Объекта;
- уведомлять Арендатора об изменении арендной платы и иных платежей.

3.1.4. Не менее чем за 2 месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

3.1.5. Производить капитальный ремонт Здания и/или Объекта.

3.1.6. Осуществлять все обязанности образователя и собственника твердо-коммунальных отходов (отходы ТКО), образующихся от уборки офисных помещений Арендатора (а именно: «мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)»), предусмотренные действующим законодательством. Арендодатель является образователем и собственником твердо-коммунальных отходов, образующихся от уборки офисных помещений Арендатора (а именно: «мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)»). В отношении остальных отходов, с учетом положений раздела 5 Инструкции для Арендатора (Приложение №4 к настоящему Договору), собственником и образователем отходов является Арендатор.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Достапа на Объект с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями Договора и действующего законодательства. Осмотр производится в присутствии представителей Арендатора, за исключением случаев возникновения или угрозы возникновения аварии (чрезвычайной ситуации), в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

В случае возникновения или угрозы возникновения аварии (чрезвычайной ситуации), в/на Объекте или не представления Объекта для осмотра в течение 30 (Тридцати) календарных дней после направления уведомления о необходимости представить Объект для осмотра, представители Арендодателя имеют право доступа (в том числе путем вскрытия дверей Объекта) на Объект в любое время в отсутствие представителей Арендатора с составлением одностороннего акта осмотра Объекта.

3.2.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора в части оплаты арендной платы и(или) иных услуг приостановить доступ на Объект Арендатора (его работников и/или посетителей), ограничить подачу Арендатору коммунальных ресурсов и (или) услуг, средств телефонной и телекоммуникационной связи (включая интернет), удерживать имущество, находящееся на Объекте, до момента полного и надлежащего исполнения Арендатором данных условий.

Наличие ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, в том числе ограничение в использовании Объекта, не является последствием нарушения Арендодателем и(или) поставщика ресурса обязательств по настоящему Договору, не является основанием для компенсации каких-либо убытков Арендатора, не влечет возможность расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, а также не является основанием для не начисления и/или неоплаты арендной платы, а также иных платежей по Договору.

О введении вышеуказанных ограничений на Объекте Арендодатель уведомляет Арендатора в письменном порядке за 3 (три) календарных дня, в том числе посредством направления сообщения на адрес электронной почты Арендатора, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

Способы ограничения доступа на Объект определяются Арендодателем самостоятельно, при этом Арендодатель может не допускать лиц, указанных в настоящем пункте на Объект, к имуществу, находящемуся на Объекте, принадлежащему Арендатору и/или третьим лицам, посредством установления физических ограничений, а также использовать иные способы ограничения доступа, не ограничиваясь, перечисленными в настоящем пункте.

Факт нахождения имущества Арендатора и/или третьих лиц на Объекте в период действия установленных Арендодателем ограничений на возможность доступа на Объект будет означать нахождение указанного имущества во владении Арендодателя с даты установления ограничения, наличие которого будет означать удержание имущества в смысле ст. 359 Гражданского кодекса РФ, как способ обеспечения исполнения обязательств Арендатором, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удерживаемого имущества несет собственник имущества.

Ограничения, определенные настоящим пунктом, снимаются Арендодателем после полного погашения задолженности Арендатором.

Стороны договорились, что удержание имущества начинается с момента уведомления Арендатора способами, указанными в настоящем Договоре.

В уведомлении указывается день и час осуществления описи имущества, находящегося на Объекте. В случае неявки уполномоченного представителя Арендатора, опись производится Арендодателем самостоятельно.

В описи указывается наименование, количество, состояние имущества, а также информация о перемещении имущества на хранение. При наличии задолженности свыше 3 месяцев, с даты удержания имущества (составления описи), оно может по решению Арендодателя автоматически, без подписания каких-либо документов, стать предметом отступного (ст. 409 ГК РФ) и считаться переданным Арендодателю в счет погашения задолженности (частичного погашения задолженности) по арендной плате/иных платежей и в силу которого Арендодатель приобретает все права на имущество Арендатора, в том числе право владения, пользования и распоряжения.

Цена имущества, являющегося предметом отступного, состоит из общей цены имущества, указанной в описи, определенной независимым оценщиком, за минусом 50% (пятьдесят процентов) дисконта.

Стоимость услуг, по независимой оценке, оплаченных Арендодателем, удерживается Арендодателем из стоимости реализованного имущества в первоочередном порядке по отношению ко всем иным платежам.

В соответствии со ст. 360 Гражданского кодекса РФ Арендодатель вправе по своему выбору хранить на складе удерживаемое имущество или его часть таким способом, каким он предпочтет, при этом Арендодатель не будет нести ответственность перед Арендатором и третьими лицами за утерю или повреждение имущества, и на Арендатора будут возложены все расходы, понесенные Арендодателем или третьими лицами в следствии вывоза и/или хранения и/или продажи указанного имущества.

3.2.3. Арендодатель вправе показывать Объект потенциальным арендаторам, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее чем за одни сутки.

3.2.4. Арендодатель не предоставляет Арендатору гарантии защиты от конкуренции, в том числе и по ассортименту реализуемых товаров (услуг) в Здании.

3.2.5. Использовать наименование (логотип) Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, связанных с Зданием, без согласия Арендатора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату за пользование Объектом (Приложение №1 к настоящему Договору).

3.3.2. Выполнять требования Инструкции для Арендатора (Приложение №4 к настоящему Договору).

3.3.3. В течение трех рабочих дней от даты получения в электронном виде (счета-фактуры, акта сверки взаиморасчетов), подписать их электронной подписью.

В случае отсутствия электронного документооборота передача документов производится Арендатору на территории Арендодателя, по адресу: Санкт-Петербург, пл. Морской Славы, дом 1, в сроки, установленные пунктом 4.6. настоящего договора.

3.3.4. В случае несоблюдения Арендатором требований пункта 3.3.3. настоящего Договора, акт сверки взаиморасчетов считается подписанными Арендатором.

3.3.5. Оперативно информировать Арендодателя о всех аварийных ситуациях на Объекте.

3.3.6. Определить перечень должностных лиц, уполномоченных на получение/сдачу финансовых документов, а также лицо, уполномоченное для взаимодействия при выполнении обязательств по настоящему Договору с правом ведения переписки, и информировать об этом Арендодателя путем подписания Перечня должностных лиц (Приложение № 3 к настоящему Договору). В случае необходимости изменений в Перечне должностных лиц, в течении 2 (Двух) календарных дней уведомить Арендодателя о таких изменениях.

3.3.7. Обеспечить размещение на всех входных дверях Объекта таблички с наименованием Арендатора в соответствии с установленным Арендодателем образцом.

3.3.8. Содержать Объект в надлежащем противопожарном состоянии, соблюдать при использовании Объекта технику безопасности, требования пожарной безопасности, требования природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта. Арендатор несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности, требований природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора, на Объекте.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора аренды копию приказа о назначении ответственного за пожарную безопасность лица, его контактную информацию и копию удостоверения о прохождении пожарно-технического минимума, для выполнения мероприятий в части пожарной безопасности объекта, копию разработанной инструкции о мерах пожарной безопасности в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

3.3.9. Не использовать труд иностранных работников без разрешения на привлечение и использование иностранных работников и не привлекать к трудовой деятельности

иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с федеральным законом. В случае необходимости наличия у Арендатора разрешения на привлечение и использование иностранных работников Арендатор обязуется предварительно получить соответствующее разрешение и предоставить Арендодателю доказательства его получения.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Размещать информационные таблички на дверях офисов или рекламные объявления на территории комплекса «Морской вокзал» только по письменному согласованию с Арендодателем.

3.4.2. За свой счет производить улучшения, не нарушающие требования, предъявляемые к подобным объектам, в порядке, предусмотренном Договором. Стоимость произведенных улучшений (отделимых и неотделимых) не возмещается Арендодателем. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью и не рассматриваются как часть Объекта. Отделимые улучшения должны быть убраны Арендатором в последний день арендных отношений. Неотделимые улучшения Объекта передаются в собственность Арендодателя в день возврата Объекта из аренды.

3.4.4. Устанавливать, содержать и использовать на Объекте оборудование, приспособления для деловой деятельности.

3.4.5. Пользоваться парковкой на территории комплекса Морского вокзала для временного пребывания автомашин(-ы) в соответствии с Правилами парковки.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер арендной платы, определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору (таблица №1).

Платежи по настоящему договору состоят из арендной платы, в которую включена плата за коммунальные ресурсы, и осуществляются в рублях РФ.

Размер платы за коммунальные ресурсы в случае установки на арендуемом Объекте приборов учета (при наличии технической возможности), определяется отдельным соглашением Сторон.

В случае установки на арендуемом Объекте приборов учета (при наличии технической возможности) в состав платежей включается стоимость услуг Арендодателя за организацию учета потребленного ресурса в размере 5% (пять процентов) от суммы платы за потребленный ресурс.

Плата за парковку на территории комплекса Морского вокзала не входит в арендную плату.

Общей суммой (стоимостью) настоящего Договора является сумма начисленных Арендодателем платежей по настоящему Договору в течение всего срока его действия и(или) срока пользования Арендатором Объекта.

4.2. Арендная плата начисляется с даты передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи до возврата Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.3. Основанием для оплаты арендной платы, платы за коммунальные ресурсы, обеспечительного платежа является выставленный Арендодателем счет. В случае отсутствия выставленного счета основанием для оплаты признается настоящий Договор. Отсутствие у Арендатора счёта на оплату арендной платы не освобождает последнего от обязанности по своевременной оплате арендной платы, платы за коммунальные ресурсы, обеспечительного платежа.

4.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Арендатор перечисляет Арендодателю авансом сумму арендной платы, которая зачисляется в качестве арендной платы за первый месяц аренды (таблица №1 Приложения №1). Расчет размера арендной платы за неполный месяц аренды производится пропорционально количеству дней аренды.

За последующие месяцы срока аренды Арендатор перечисляет сумму платежа по арендной плате, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору (таблицы №1), ежемесячно не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, в безналичном порядке, на расчётный счёт Арендодателя согласно реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

Оплата за коммунальные ресурсы и за организацию учета потребленного ресурса (в случае установки на арендуемом Объекте приборов учета) производится Арендатором ежемесячно не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым в безналичном порядке, на расчётный счёт Арендодателя согласно реквизитам, указанным в разделе 12 Договора.

Стороны договорились, что в случае оплаты Арендатором только одного из обязательных платежей, указанных в пункте 4.4. (арендная плата) и пункта 5.2 (обеспечительный платеж) настоящего Договора, Арендодатель вправе признать поступившие денежные средства оплатой обеспечительного платежа (пункт 5.1. настоящего Договора). При этом Арендодатель вправе начать начислять пени за нарушение Арендатором срока оплаты арендной платы в порядке, определенном пунктом 6.4 настоящего Договора.

Датой исполнения обязанности по внесению арендной платы, платы за коммунальные ресурсы, за организацию учета потребленного ресурса, обеспечительного платежа является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Платежное поручение Арендатора должно содержать ссылку на номер и дату настоящего Договора. При отсутствии ссылки на номер и (или) дату настоящего Договора либо при неверном указании Арендатором номера и (или) даты Договора Арендодатель имеет право направить денежные средства Арендатора на погашение любой имеющейся задолженности Арендатора перед Арендодателем по своему усмотрению.

4.5. Арендодатель ежемесячно направляет Арендатору счет-фактуру на сумму арендной платы за отчетный месяц согласно действующему законодательству Российской Федерации.

4.6. Арендодатель представляет Арендатору в двух экземплярах акт сверки за истекший период: в течении срока действия договора в случае необходимости сверки расчетов, а также по завершении срока договора, по окончании года. Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения акта сверки взаиморасчетов, подписать и вернуть один экземпляр акта сверки взаиморасчетов Арендодателю. При невозвращении Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения оформленного Арендодателем акта сверки или непоступления в адрес Арендодателя возражений Арендатора по нему, акт сверки считается принятым Арендатором без разногласий.

4.7. При наличии задолженности по настоящему договору Арендатор обязан производить оплату последовательно, начиная с более ранних периодов аренды.

4.8. В случае невозврата Арендатором Объекта в установленный настоящим Договором срок, Арендатор вносит арендную плату за все время просрочки возврата Объектов, рассчитанную в соответствии с настоящим разделом Договора и Приложением № 1 к настоящему Договору.

4.9. Арендодатель имеет право на изменение арендной платы за месяц в одностороннем уведомительном порядке, но не более, чем на 15% (пятнадцать процентов) от размера действующей арендной платы за месяц и не чаще одного раза в год.

О намерении изменить арендную плату Арендодатель обязан в письменном виде уведомить Арендатора, направив ему новые размеры платежей, оформленного в виде проекта дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Арендодателя соответствующих документов вернуть Арендодателю подписанное дополнительное соглашение либо письменно уведомить о несогласии с изменением размера платежей по Договору. В этом случае Арендодатель вправе расторгнуть настоящий

Договор по истечении одного месяца от даты направления Арендатору уведомления об изменении размера арендной платы по Договору.

При невозвращении Арендатором в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения подписанного дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы или письменного уведомления о несогласии с изменением арендной платы и продолжении Арендатором пользования Объектом, изменение арендной платы считается принятым Арендатором без разногласий, а дополнительное соглашение – подписанным со стороны Арендатора. В таком случае за Арендодателем сохраняется право расторгнуть настоящий Договор по истечении одного месяца от даты направления Арендатору уведомления об изменении размера арендной платы по Договору.

В случае установки на арендуемом Объекте приборов учета, тарифы на коммунальные ресурсы применяются в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций и их изменение не требует дополнительного согласования Сторонами.

4.10. В случае оказания Арендодателем дополнительных услуг Арендатору в части содержания арендуемого Объекта Стороны заключают дополнительное соглашение, при этом размер Арендной платы подлежит пересмотру.

4.11. В случае если в течение срока действия Договора ставка НДС или любые другие налоговые ставки законодательно изменятся по отношению к действующей на дату заключения договора ставке, общая сумма арендной платы изменится и будет включать законодательно принятые изменения. При этом Сторонами должно быть подписано дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении арендной платы. Дополнительное соглашение подписывается в порядке, определенном в пункте 4.9. настоящего Договора.

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

5.1. В обеспечение исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по оплате штрафов, пени, возмещения ущерба, нанесенного Арендатором, Арендатор перечисляет на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере суммы арендной платы за 1 (один) календарный месяц, указанной в Таблице №1 Приложения №1 к настоящему Договору (далее – обеспечительный платеж).

5.2. Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендатором на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.3. В случае увеличения размера арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, сумма обеспечительного платежа также подлежит увеличению, в связи с чем Арендатор обязан перечислить возникшую разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты увеличения размера арендной платы.

5.4. Стороны договорились, что термин «обеспечительный платеж» по смыслу настоящего Договора означает способ обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.5. На сумму обеспечительного платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения денежных средств у Арендодателя, Арендатор не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу.

5.6. Стороны согласовали, что в случае нарушения Арендатором срока оплаты по настоящему Договору, а также при возникновении обязанности Арендатора по оплате штрафов, пени, возмещению причиненного вреда Арендодателю Арендодатель вправе (но не обязан) удержать из обеспечительного платежа сумму, равную невнесённой части платежа, штрафов, пени и(или) сумму возмещения причиненного вреда.

После такого удержания Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет Арендатору письменное уведомление с указанием основания удержания, размера удержания и даты произведенного удержания.

В каждом случае такого удержания Арендатор обязан восстановить сумму обеспечительного платежа до установленного настоящим договором размера в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего уведомления. При неисполнении Арендатором указанного обязательства, Арендодатель имеет право ограничить допуск Арендатора к Объекту аренды путем опломбирования Объекта и (или) блокировки пропусков, выданных Арендатору.

5.7. При истечении срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора Арендодатель возвращает Арендатору сумму обеспечительного платежа за вычетом сумм, удержанных Арендодателем в соответствии с условиями настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Арендатора письменного требования с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств, если Арендатором не принято иное решение согласно п. 5.8. настоящего Договора.

Возврат всей суммы обеспечительного платежа или его оставшейся части производится при условии отсутствия задолженности Арендатора перед Арендодателем, в том числе по внесению основных платежей, по выплате неустоек (пени, штрафов), по возмещению вреда, причиненного Арендодателю, по выплате иных платежей, предусмотренных или вытекающих из исполнения настоящего Договора.

5.8. Если договор надлежащим образом исполняется Арендатором и при отсутствии какой-либо задолженности у Арендатора, то обеспечительный платеж может, по письменному требованию или требованию, направленному электронным сообщением на адрес электронной почты Арендодателя, или посредством направления сообщения с использованием электронного документооборота (пункт 1.3. настоящего Договора) Арендатора, засчитываться Арендодателем как внесенная арендная плата за последний период аренды. Также Стороны вправе произвести зачет обеспечительного платежа и (или) имеющейся переплаты арендной платы по настоящему Договору в счет платежей арендной платы при заключении нового договора аренды.

5.9. Возврат суммы обеспечительного платежа не лишает Арендодателя права требовать возмещения причиненных ему убытков, штрафов, пеней и иных платежей, основания для взыскания которых были выявлены после возврата суммы обеспечения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И НЕУСТОЙКА

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. Убытки взыскиваются в полном размере сверх суммы неустойки.

6.3. В случае нарушения Арендатором положений Приложения №4 «Инструкция для Арендатора» к настоящему Договору, пунктов 3.3.8, 3.3.9 Договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в сумме размера арендной платы за полный календарный месяц, в котором было установлено нарушение, и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа.

Факт нарушения фиксируется в одностороннем Акте, составляемом Арендодателем в день обнаружения нарушения. Акт направляется Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его составления.

При повторном нарушении Арендатором условий, установленных вышеуказанными пунктами настоящего Договора, Арендодатель вправе досрочно отказаться во внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора и изъять у Арендатора Объект.

6.4. В случае просрочки внесения арендной платы, платы за коммунальные ресурсы, за организацию учета потребленного ресурса, обеспечительного платежа, а также в случае нарушения срока возврата Объекта, Арендодатель имеет право начислить Арендатору сверх арендной платы, подлежащей уплате за пользование Объектом, пени в размере 0,1% (Одной десятой процента) от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки платежа.

Уплата пени осуществляется Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Арендодателем требования об ее оплате. Уплата пени и штрафа не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору

6.5. Арендодатель не несет ответственности:

- за имущество Арендатора, размещенное им на Объекте, сохранность и поддержание в рабочем состоянии которого обеспечивается исключительно силами Арендатора;

- за убытки, возникшие в связи с перебоями и/или низким качеством предоставления телекоммуникационных услуг, любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на стоянке у Объекта, сбоями в работе городских коммунальных служб.

6.6. Арендатор самостоятельно несет всю ответственность:

- за полную и/или частичную утрату, порчу или повреждение принадлежащего ему имущества, находящегося на Объекте;

- за нарушение требований пожарной безопасности Объекта в соответствии с действующим законодательством;

- за действия третьих лиц, привлекаемых им для целей исполнения Договора;

- за пронос (провоз) на территорию Арендодателя запрещенных предметов и нарушения антитеррористического режима.

6.7. При наложении на Арендодателя или его представителя штрафных санкций в случае привлечения его к административной ответственности в связи с нарушениями законодательства Российской Федерации, допущенными Арендатором, последний в полном объеме компенсирует Арендодателю расходы, связанные с уплатой административных штрафов в полном размере в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя.

6.8. В случае невозвращения личных пропусков в срок, указанный в пункте 2.2.2. настоящего Договора, Арендодатель вправе считать выданные Арендатору личные пропуска утерянными и выставить счет на оплату штрафных санкций за их утерю. Арендатор оплачивает штрафные санкции в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления счета.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) подразумеваются обстоятельства непреодолимой силы такие, как стихийные бедствия, военные действия, оккупация, общественные беспорядки и т.д., а также обстоятельства, ставшие следствием предписания, приказов или иных административных или правительственных ограничений. В каждом случае наступление такого события находится вне контроля Сторон, и во всех таких случаях выполнение обязательств, согласно настоящему Договору, становится невозможным.

7.2. Если обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) имеют место и препятствуют Сторонам своевременно выполнить обязательства, то Сторона, находящаяся в таких экстремальных условиях, освобождается от исполнения обязанностей до прекращения действия указанных форс-мажорных обстоятельств при условии, что Сторона, подвергшаяся действию форс-мажорных обстоятельств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств письменно уведомит другую Сторону о случившемся с подробным описанием создавшихся условий, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основания, освобождающие от исполнения своих обязательств по Договору и от ответственности.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления, в письменной форме известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основания, освобождающие от исполнения своих обязательств по Договору и от

ответственности. Если вследствие форс-мажора Объект становится полностью или частично непригодными для использования или применения на срок свыше 30 (тридцать) дней, Арендатор, при условии предоставления необходимых, подтверждающих указанные выше обстоятельства, документов компетентных государственных органов, имеет право отказаться от исполнения Договора с высылкой письменного уведомления Арендодателю и не несет каких-либо дальнейших обязательств или ответственности перед Арендодателем.

8. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

8.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

8.2. Любой спор или претензии между Арендатором и Арендодателем, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров. При не решении вопросов переговорным путем, любая из Сторон может обратиться в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.3. До предъявления иска, связанного с исполнением, расторжением или изменением настоящего Договора, Стороны обязаны соблюсти претензионный порядок.

Ответ на предъявленную претензию должен быть дан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты её получения. Отсутствие ответа на претензию, равно как и отсутствие доказательств её получения адресатом (при наличии подтверждения ее направления по надлежащему адресу) не препятствует предъявлению иска и его рассмотрению в установленном законом порядке.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Срок аренды Объекта указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Договор действует с даты его заключения до окончания срока аренды, в части денежных обязательств – до момента их полного исполнения. В части исполнения обязательств, срок исполнения которых превышает срок, указанный в настоящем пункте, договор действует по срок исполнения таких обязательств.

9.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке любой из Сторон в случаях, предусмотренных п. 9.3, 9.5, 9.6, настоящего Договора.

9.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора, а именно:

9.3.1. Невнесения Арендатором арендной платы (полностью или в части) в сроки, установленные настоящим Договором, два и более раз (как подряд, так и не подряд);

9.3.2. Не достижения Сторонами согласия по изменению арендной платы;

9.3.3. Ухудшения состояния Объекта по вине Арендатора;

9.3.4. В случае, если Арендатор уклоняется от подписания акта приема-передачи в аренду в сроки и в порядке, установленные Договором;

9.3.5. Предоставления Арендатором Объекта в пользование и/или владение третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя;

9.3.6. Несоблюдения Арендатором пунктов 3.3.8, 3.3.9 настоящего Договора, норм, правил и требований, установленных Приложением № 4 «Инструкция для Арендатора» к настоящему Договору, два и более раз.

9.3.7. Производства Арендатором реконструкции Объекта, перепланировки, переоборудования и/или производства иных работ, связанных с изменением конструкции и/или внешнего вида Объекта без письменного согласия Арендодателя;

9.3.8. Утраты и/или повреждения Объекта по причинам, зависящим от Арендатора;

9.3.9. В случае введения в отношении Арендатора любой из процедур банкротства, предусмотренных Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)»;

9.3.10. По иным основаниям, указанным в настоящем Договоре.

9.4. Арендодатель, отказывающийся от исполнения Договора в соответствии с п. 9.3 Договора, обязан письменно направить другой Стороне уведомление о расторжения Договора. Договор считается расторгнутым на 5 (пятый) календарный день, с момента направления уведомления о расторжении Договора.

Уведомление, предусмотренное настоящим пунктом Договора, направляется Арендодателем Арендатору с уведомлением о вручении по адресу Арендатора, указанному в договоре либо в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления такого уведомления. Уведомление об отказе Арендодателя от исполнения Договора считается доставленным Арендатору по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента направления, а также и в тех случаях, если оно поступило Арендатору, но по обстоятельствам, зависящим от Арендатора, не было им получено либо Арендатор не ознакомился с ним.

9.5. Арендатор вправе немотивированно отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом в письменном виде другую Сторону за 2 (Два) календарных месяца до даты, с которой настоящий Договор будет считаться расторгнутым. При этом все обязательства Сторон, возникшие в период действия настоящего Договора, должны быть исполнены надлежащим образом.

В этом случае Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты денежной суммы в размере арендной платы за один месяц, данная плата производится за реализацию Арендатором права на односторонний отказ от исполнения обязательства, определенной Сторонами в соответствии с п. 3 ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.6. Арендодатель вправе немотивированно отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом в письменном виде другую Сторону за 2 (Два) календарных месяца до даты, с которой настоящий Договор будет считаться расторгнутым. При этом все обязательства Сторон, возникшие в период действия настоящего Договора, должны быть исполнены надлежащим образом.

9.7. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по договору, включая оплату штрафных санкций, до полной фактической ликвидации задолженностей.

9.8. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору составляются в письменном виде, в том числе способом, указанным в пункте 1.3. настоящего Договора, подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.9. Стороны вправе использовать электронную почту либо электронный документооборот при заключении, исполнении, изменении и расторжении настоящего Договора либо направлении уведомлений или иной корреспонденции по настоящему Договору. В этих случаях корреспонденция направляется по реквизитам электронной почты, указанным в разделе 12 настоящего Договора. Документы, переданные по электронной почте, имеют для Сторон и третьих лиц юридическую силу (за исключением счетов-фактур). При этом Арендатор обязан обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем на реквизиты, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

9.9. Арендатор обязан письменно известить Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок не позднее 2 (Двух) месяцев до истечения срока действия настоящего Договора. В случае отсутствия такого заявления Арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

9.10. Настоящий Договор и приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо установленных действующим законодательством. Стороны не вправе разглашать или иным образом делать доступной для третьих лиц информацию об условиях, на которых заключен Договор, за исключением информации, необходимой Арендатору для разрешенного использования Объекта, а Арендодателю для эксплуатации Здания. Указанные условия отнесены Сторонами к коммерческой тайне. Стороны обязуются предпринимать все разумные меры для сохранения конфиденциального характера указанных условий и сведений.

10.2. Сторона, не обеспечившая охрану конфиденциальной Информации, переданной по Договору, обязана возместить другой Стороне все возникшие в результате этого убытки в части, непокрытой штрафом.

10.3. За каждый факт умышленного, установленного в судебном порядке нарушения режима конфиденциальности Информации Сторона, допустившая такое нарушение, уплачивает неустойку в размере 10% (Десяти процентов) стоимости настоящего Договора

10.4. Не является нарушением п. 10.1. настоящих Условий договора аренды предоставление Стороной информации государственным органам, если обязанность по предоставлению соответствующей информации возложена на Сторону действующим законодательством. Стороны вправе предоставлять указанную информацию иным органам и частным лицам, если это вытекает из обязательств Сторон, возложенных на них Договором или действующим законодательством, а также, если это дополнительно согласовано Сторонами. Кроме того, не является нарушением условий договора аренды предоставление информации, содержащейся в Договоре, банку или иной кредитной организации, являющейся залогодержателем Объекта в случае, если обязанность по предоставлению такой информации возложена на Арендодателя в соответствии с договором, заключенным с залогодержателем.

10.5. В случае если Арендатор является индивидуальным предпринимателем или физическим лицом, то Арендатор в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» подтверждает Арендодателю на весь период действия Договора своё согласие на обработку всех относящихся к нему персональных данных, в том числе согласие на использование, распространение и предоставление персональных данных третьим лицам с целью осуществления такими третьими лицами действий, направленных на взыскание задолженности Арендатора, образовавшейся в рамках действия Договора.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1	– Информация об Объекте. Арендная плата.
Приложение № 2	– План арендуемого Объекта.
Приложение № 3	– Перечень должностных лиц.
Приложение №4	– Инструкция для Арендатора.
Форма	– Акт приёма-передачи Объекта.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
АО «ПП СПб МФ»
Юридический адрес:
199225, г. Санкт-Петербург, пр.
Крузенштерна д.18, стр.4, пом. 37-Н
ИНН 7842332680, КПП 780101001

Арендатор:
ООО «_____»
Юридический адрес:

ИНН
КПП

ОГРН 1067847746691
р/с 407 028 106 550 000 000 20 Северо-
Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-
Петербург
к/счет 301 018 105 000 000 006 53
БИК 044030653
Тел.: (812) 303-67-40,
факс: (812) 303-67-41
E-mail: office@portspb.ru

ОГРН
Р/с
к/с
БИК
Тел.:
E-mail:

_____ / _____ / _____ / _____ /

Информация об Объекте. Арендная плата.

1. Объект. Арендная плата:

Таблица № 1

1.1. Период аренды: с __.__.202_г. по __.__.202_г. (включительно)				
Этаж	№ помещения	Площадь помещения кв. м.	Арендная плата, руб./1 кв.м. в мес.	
			с НДС	НДС, 20%
___	Помещение ___-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета № ___ (Внутренний № ___)			
ВСЕГО:				

В случае, если Объекты находятся в аренде менее месяца, подлежащая перечислению сумма арендной платы исчисляется пропорционально количеству использованных дней в данном месяце.

Таблица № 2

Наименование услуги	Стоимость услуги руб. / за 1 ед.	
	с НДС	НДС 20 %
Повторная выдача личного пропуска взамен утраченного или пришедшего в негодность / Штраф за утерю личного пропуска	1 500,00	250,00

Арендодатель:

_____ / _____ /

Арендатор:

_____ / _____ /

План арендуемого объекта

Помещение ___-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета №___ (Внутренний № ___), общей площадью ___ кв.м., расположенное на ___ этаже в здании Морского вокзала, по адресу: Санкт-Петербург, пл. Морской Славы, дом 1, литера А., с кадастровым № 78:06:0002125:1025 (Границы арендуемого помещения выделены на схеме желтым цветом)

Арендодатель:

_____ / _____ /

Арендатор:

_____ / _____ /

Перечень должностных лиц

Лица, уполномоченные Сторонами для взаимодействия при выполнении обязательств по настоящему договору с правом ведения переписки

Арендодатель	Арендатор
Директор по коммерции и правовым вопросам 303-67-40 E-mail: office@portspb.ru для отправки: Заявки на заключение/расторжение договора Заявка на оформление постоянного пропуска Обращение арендаторов В случае отправки вышеуказанных заявок и обращений на другой электронный почтовый адрес Арендодателя, такие заявки и обращения считаются не направленными и не полученными. komerc@portspb.ru для всех остальных видов писем	Генеральный директор Тел.: E-mail:

Перечень должностных лиц,
уполномоченных на получение/сдачу финансовых документов

Наименование мероприятий по Договору	Фамилия, Имя, Отчество	Должность	Контактные телефоны (мобильный, рабочий)	E-mail:
Получение/сдача личных пропусков; Получение/передача оригиналов документов (договор, бухгалтерские документы: счета, счета-фактуры и пр.)				

Арендодатель:

_____ / _____ /

Арендатор:

_____ / _____ /

Инструкция для Арендатора

В соответствии с заключенным договором № АП-___/___ (МВ) от __.__.202_г. (далее - Договор) Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (АО «ПП СПб МФ») (далее – Арендодатель) передало Обществу с **ограниченной ответственностью** «_____» (ООО «_____») (далее -Арендатор) во временное владение и пользование:

Помещение ___-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета №___ (Внутренний № ___), общей площадью ___кв.м. (далее - Объект), расположенное в здании Морского вокзала, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, площадь Морской Славы, д. 1, литера А, кадастровый номер 78:06:0002125:1025 (далее – Здание).

Арендатор обязан содержать Объект в надлежащем противопожарном состоянии, соблюдать при использовании Объекта технику безопасности, требования пожарной безопасности, требования природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

1. Противопожарная безопасность и эвакуация:

1) Запрещается размещать мебель, оборудование и другие предметы на подходах к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода и первичным средствам пожаротушения, у дверей эвакуационных выходов;

2) Запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов;

3) Запрещается устраивать пороги на путях эвакуации (за исключением порогов в дверных проемах), раздвижные и подъемно-опускные двери и ворота, вращающиеся двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;

4) Запрещается производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

5) Запрещается снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации; загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;

6) Запрещается фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются устройства, автоматически срабатывающие при пожаре), а также снимать их;

7) Запрещается устраивать в производственных и складских помещениях зданий антресоли, конторки и другие встроенные помещения с ограждающими конструкциями из горючих материалов;

8) Запрещается устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель, товары и другие материалы;

9) Запрещается обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника.

10) Запрещается устанавливать запоры на дверях эвакуационных выходов не обеспечивающие возможность их свободного открывания изнутри без ключа

2. Электроустановки и оборудование:

1) Запрещается устанавливать временную электропроводку, включая удлинители и сетевые фильтры, которые не предназначены по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов. Временные проводки должны соответствовать установленным стандартам и быть безопасными для эксплуатации.

2) Запрещается оставлять включенными в электрическую сеть бытовые электроприборы без присмотра, кроме тех, которые должны находиться в круглосуточном режиме работы по инструкции завода-изготовителя.

3) Запрещается использовать розетки и другие электроустановочные изделия с видимыми нарушениями изоляции. Необходимо немедленно устранить любые дефекты или заменить неисправные устройства.

4) Запрещается при проведении аварийных и других строительно-монтажных и реставрационных работ использовать временную электропроводку, включая удлинители, сетевые фильтры, не предназначенные по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов.

5) Запрещается хранить порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия и баллоны с горючими газами на территории здания.

6) Запрещается размещать горючие вещества, включая легковоспламеняющиеся жидкости и газы, в электрощитовых и у электродвигателей. Все горючие вещества должны храниться в специально отведенных для этого местах, оборудованных в соответствии с требованиями безопасности.

3. Оборудование, реклама:

1) Запрещается размещать на территории Арендодателя торговое оборудование и платежные терминалы без предварительного письменного согласия Арендодателя.

2) Запрещается размещать или распространять любым способом на территории здания, а также на ограждающих и иных конструкциях здания, в котором расположена арендуемая часть здания, любые информационные материалы и рекламу без предварительного согласования с Арендодателем.

Арендатор вправе за свой счет размещать средства внутренней рекламы и информации (указатели, растяжки, панно, штендеры, информационные табло и т.д.), идентифицирующей Арендатора, в пределах арендованного Объекта (но не на окнах).

Порядок установки, взимание оплаты за размещение вывесок помимо определенных настоящим пунктом, и их размеры оговариваются Сторонами в дополнительном соглашении.

В случае согласования Сторонами размещения Арендатором вывески (ее внешнего вида, габаритов, технологию изготовления) на фасаде (кровле) Здания, Арендатор обязан осуществлять техническое обслуживание вывески. Арендодатель вправе прекратить энергоснабжение технически неисправной вывески, предварительно (за пять рабочих дней до отключения) уведомив об этом Арендатора.

Арендатор самостоятельно оформляет необходимые согласования в компетентных органах по вопросу размещения вывески на фасаде (кровле) Здания и несет риск неполучения таких согласований.

Вывеска Арендатора с подсветкой, размещенная в Здании перед и/или рядом с арендуемым Объектом, должна быть подключена к электрическим сетям Здания в установленном порядке и находится в исправном состоянии.

Размещение не световой вывески возможно в исключительных случаях, при обязательном согласовании с Арендодателем.

4. Общие запреты:

1) Запрещается сдавать Объект в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Объект в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2) Запрещается размещать на территории Арендодателя игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов и букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса и ведение других запрещенных видов деятельности на территории РФ.

3) Запрещается нарушать права интеллектуальной собственности, размещая на территории Арендуемого Объекта материалы, которые могут нарушать авторские права, товарные знаки или патенты. Арендатор несет ответственность за соблюдение всех юридических норм, связанных с использованием и распространением интеллектуальной собственности.

4) Запрещается нарушать требования действующего законодательства Российской Федерации, включая правила и нормы, установленные органами охраны труда, санитарии, экологии, пожарной безопасности и другим регулирующим органам. Все действия Арендатора должны соответствовать требованиям законодательства, что включает в себя соблюдение стандартов по охране труда, экологии, пожарной безопасности и другим аспектам.

5) Запрещается проводить ремонтные и строительные работы без предварительного письменного согласования с Арендодателем. Это включает в себя любые изменения, касающиеся конструкций, отделки, установки новых систем или замены существующих. Арендатор должен получить письменное разрешение и, при необходимости, согласовать проектные документы.

6) Запрещается заменять замки на Объекте без предварительного письменного уведомления и согласования с Арендодателем. При согласовании замены замка необходимо передать Арендодателю резервный ключ для обеспечения доступа в экстренных ситуациях.

7) Запрещается нарушать требования безопасности, включая использование неисправного оборудования, хранения взрывчатых и горючих материалов на территории Арендодателя и уклонение от регулярного технического обслуживания. Все действия по обеспечению безопасности должны быть согласованы с Арендодателем, и Арендатор обязан следить за состоянием оборудования и инфраструктуры.

8) Запрещается создавать угрозу для здоровья и безопасности других арендаторов и посетителей здания, включая наличие в помещении токсичных, вредных или неприятных веществ, которые могут повлиять на качество воздуха, условия работы или привести к другим рискам.

9) Запрещается курение на Объекте, а также в местах на открытом воздухе на расстоянии не менее, чем 15 (Пятнадцать) метров от входов в помещения Здания.

10) Запрещается использовать труд иностранных работников без разрешения на привлечение и использование иностранных работников и привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с федеральным законом. В случае

необходимости наличия у Арендатора разрешения на привлечение и использование иностранных работников Арендатор обязуется предварительно получить соответствующее разрешение и предоставить Арендодателю доказательства его получения.

11) Запрещается производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя ремонтные работы, прокладку скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировку и/или переоборудование, в т.ч. систем пожарной безопасности Здания и Объекта. В случае обнаружения Арендодателем самовольных переделок, искажающих первоначальный вид и(или) технические характеристики Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в разумный срок, определяемый Арендодателем в одностороннем порядке.

12) Запрещается устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании без письменного согласования с Арендодателем.

13) Запрещается использовать Арендуемый Объект для проведения массовых мероприятий, включая семинары, выставки, концерты, спортивные соревнования без письменного согласования с Арендодателем, если это не предусмотрено основным назначением использования Объекта.

14) Запрещается парковать автотранспорт на крышках колодцев пожарных гидрантов. Арендатор обязан соблюдать схему движения автомобилей на территории комплекса Морского вокзала, располагать автомобиль на парковочном месте в строгом соответствии с арендуемым местом парковки и линиями разметки, согласно установленным правилам парковки.

15) Запрещается использовать в качестве автомобильной стоянки газоны и пешеходные тротуары.

16) Запрещается нарушать требования законодательства Российской Федерации, включая нормы и правила, установленные уполномоченными органами в области санитарии, экологии, пожарной безопасности и охраны труда. Все действия Арендатора должны соответствовать действующим законодательным актам и нормативам.

5. Хранение и работа с отходами:

1) Твердо-коммунальные отходы (отходы ТКО), образующиеся от уборки офисных помещений Арендатора, считаются образованными от деятельности Арендодателя по сдаче офисных помещений в аренду и удаляются Арендодателем как «мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)». Арендодатель осуществляет все обязанности образователя и собственника таких отходов, предусмотренные действующим законодательством.

2) В случае если ТКО не относятся к отходам от уборки офисных помещений, образуемым в результате деятельности Арендодателя, и возникают в процессе хозяйственной деятельности Арендатора, такие отходы считаются собственностью Арендатора. Арендатор несет полную ответственность за обращение с этими отходами, включая их сбор, хранение, транспортировку и утилизацию в соответствии с законодательством.

3) Арендатор обязан организовать сбор и временное хранение отходов ТКО в специально отведенных для этого местах.

4) Отработанные ртутные лампы, образующиеся от обслуживания Арендодателем систем освещения в помещениях Арендатора, являются собственностью Арендодателя как образователя отходов.

5) Образователи и собственники отходов, указанные в настоящем пункте Договора, самостоятельно осуществляют деятельность по обращению с отходами, являющиеся их собственностью, и несут полную ответственность в рамках действующего законодательства, а именно, но не ограничиваясь: соблюдают федеральные нормы, правила и иные требования в области обращения с данными отходами, ведут учет данных отходов

в соответствии с Порядком учета в области обращения с отходами, предоставляют в уполномоченный государственный орган власти форму статистического учета № 2-ТП (отходы), предусматривают места накопления отходов, разрабатывают паспорта отходов I-IV классов опасности, заключают договоры на транспортирование отходов с лицензированной компанией, в том числе отходов ТКО с региональным оператором и т.д.

6) Арендатор должен обеспечить возможность проведения проверок и контроля со стороны уполномоченных органов в отношении обращения с отходами. Это включает в себя предоставление всех необходимых документов и отчетов по запросу Арендодателя или уполномоченных органов власти.

7) Арендатор обязан соблюдать все требования действующего законодательства в области обращения с отходами, включая правила утилизации, охраны окружающей среды и санитарные нормы.

5. Состояние и эксплуатация Объекта

Арендатор обязан:

1) Обеспечить за свой счёт надлежащую сохранность и эксплуатацию всех инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, находящихся на Объекте.

При этом Арендатор несет полную материальную ответственность за повреждения (порчу) всех инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, а также оборудования, имущества контрагентов Арендодателя, произошедшие по вине сотрудников, посетителей и/или контрагентов Арендатора.

Факт и характер повреждения (порчи) фиксируется в Акте, составляемом Арендодателем, в день обнаружения таких повреждений. Акт направляется Арендодателем Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его составления. К Акту прилагается счет на оплату причиненного ущерба. Арендатор обязуется компенсировать указанный ущерб в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Акта и счета от Арендодателя.

2) Поддерживать за свой счет исправное состояние Объекта.

При этом Арендатор обязуется возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае гибели или повреждения Здания /Объекта при условии, что гибель или повреждение Здания /Объекта произошли по вине Арендатора.

Кроме того, Арендатор возмещает Арендодателю имущественные потери последнего при гибели или повреждении Здания/Объекта, не связанные с нарушением Арендатором своих обязательств по Договору, а возникших в результате действий (бездействия) любого его контрагента или иного лица, связанного с Арендатором договорными отношениями или иной зависимостью.

Стороны установили, что размер имущественных потерь приравнивается к размеру документально подтвержденных расходов, которые Арендодатель произвел или должно будет произвести для восстановления утраченного или поврежденного Здания/Объекта (реальный ущерб), а также к размеру неполученных доходов, которые Арендодатель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы Здание/Объект не был утрачен или поврежден (упущенная выгода).

3) Выполнять в установленный срок законные предписания Арендодателя, органов государственного пожарного надзора и иных органов государственной и муниципальной власти о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вблизи Объекта.

4) Обеспечивать представителям Арендодателя и сотрудникам технических служб Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для устранения аварий на Объекте в

инженерных и коммуникационных системах, а также в рабочее время для осмотра Объекта, проверки соблюдения условий настоящего Договора, осуществления работ.

5) По требованию Арендодателя предоставить Арендодателю возможность осмотра смонтированных сетей ХВС, ГВС с предъявлением акта гидравлических испытаний сетей ХВС, ГВС, а также возможность осмотра внутренних электрических сетей с предъявлением схемы и акта замера сопротивления изоляции.

6) Хранить имущество на стеллажах и/или поддонах. При размещении имущества в Объекте, размеры отступов должны составлять: от приборов отопления – 0,2-0,5 м., от источников освещения – 0,5 м., от пола – 0,15-0,30 м. Размеры отступов от приборов должны быть увеличены Арендатором, если этого требуют условия хранения имущества.

7) Содержать Объект и находящиеся на его балансе электроустановки и инженерные сети в исправном состоянии, не допускать ухудшения состояния Объекта в результате своей деятельности, нести полную ответственность за охрану труда, технику безопасности.

8) Не допускать перегрузки перекрытий и иных конструкций Здания, а также установки в Объекте какого-либо оборудования, которое превысит допустимый уровень шума, вибрации или иные нормируемые показатели.

9) Получить за свой счёт все необходимые разрешительные, согласовательные и другие документы, требуемые в соответствии с действующим законодательством, для осуществления деятельности на Объекте, в случае если такие документы требуются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10) Предоставить по запросу Арендодателя копии документов, направляемые органам надзора (санитарно-эпидемиологического, пожарного, экологического, технического и иным уполномоченным органам), подтверждающие соблюдение соответствующих требований норм и правил на Объекте

6. Безопасность и охрана

1) Реализация мер по обеспечению безопасности на территории Арендодателя осуществляется в соответствии с «Порядком взаимодействия между силами обеспечения безопасности и сохранности объекта «Морской вокзал» и юридическими и физическими лицами, находящимися на территории объекта (далее – Порядок взаимодействия).

2) Доступ сотрудников и транспортных средств Арендатора на территорию Арендодателя, в Здание и на Объект осуществляется в порядке, установленном настоящим Договором, Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режимах на территории объекта «Морской вокзал» (далее – Инструкция), а также иными нормативными документами Арендодателя, регламентирующими предоставление объектов инфраструктуры морского порта, находящихся во владении Арендодателя.

3) Нормативные документы, указанные в пунктах 1) и 2) настоящего раздела, опубликованы на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

4) Арендатор обязан выполнять требования законодательства РФ в области обеспечения транспортной безопасности и антитеррористической защищенности при нахождении на территории Арендодателя в отношении работников Арендатора, а также в отношении контрагентов и посетителей Арендатора, в том числе:

- обеспечить соблюдение требований Постановления Правительства РФ от 15.11.2014 N 1208 «Об утверждении требований по соблюдению транспортной безопасности для физических лиц, следующих либо находящихся на объектах транспортной инфраструктуры...»;

- обеспечить соблюдение требований «Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режимах на объекте транспортной инфраструктуры «Терминал «Морской вокзал»;

- обеспечить присутствие представителя Арендатора при производстве погрузочно-разгрузочных работ по доставке (вывозу) имущества Арендатора;

- обеспечить при производстве работ отсутствие предметов и веществ, запрещенных или ограниченных для перемещения, согласно Перечню, утвержденному приказом Министерства транспорта России от 23.07.2015 №227 (далее – запрещенные предметы).

к Договору №АП-___/___ (МВ) от __.__.202_г.

ФОРМА

АКТ приема-передачи
Объектов
от «___» ___ 202_г.

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (АО «ПП СПб МФ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____» (ООО «_____»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял __.__.202_г. во временное владение и пользование Объект:

Помещение ___-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета №__ (Внутренний № __), общей площадью __кв.м. (далее - Объект).

Объект находится на ___ этаже в здании Морского вокзала, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, площадь Морской Славы, д. 1, литера А, кадастровый номер 78:06:0002125:1025.

Общее состояние Объекта: удовлетворительное.

Стороны подтверждают, что Объект пригоден к использованию в соответствии с назначением, указанным в Договоре.

Арендатор не имеет претензий к состоянию передаваемого Объекта.

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

Арендодатель:

_____/_____/

Арендатор:

_____/_____/