

Приложение № 1
к приказу № _____ от «__» _____ 2025
«Об утверждении форм»

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(для объектов имущественного комплекса Морского фасада)

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 202__ года

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (далее по тексту - АО «ПП СПб МФ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора по коммерции и правовым вопросам Степанова Игоря Вячеславовича, действующего на основании доверенности №__ от _____ г., с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (должность, ФИО), действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (*вариант: во временное пользование*) следующий Объект(далее именуемый – Объект/ далее совместно именуемые - Объект): _

, выделенный на плане объекта недвижимости красной линией (Приложение № 1).
Общая площадь передаваемого Объекта составляет _____ (_____) квадратных метров.

1.2. Объект предназначен для использования Арендатором под офис.

1.3. Настоящий Договор заключен на срок _____ (*указать срок*) и вступает в силу с момента подписания Сторонами.

(*вариант: с конкретной даты (указать срок).*)

Если договор заключается на срок более года, пункт 1.3. излагается в следующей редакции:

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Арендатор

(*вариант: Стороны в равных долях.*)

Если на момент подписания Договора Объект уже ранее передан Арендатору на основании Акта сдачи-приемки, включается следующий пункт:

1.3.1. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились применить условия настоящего Договора к отношениям, возникшим с _____ (*указывается дата подписанного Сторонами Акта сдачи-приемки*).

1.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

1.5. Если Арендатор по истечении срока действия Договора, указанного в пункте 1.3., продолжает использовать Объект при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок¹.

¹ Пункт 1.5. включается, как правило, при заключении договора на срок менее 1 года.

1.6. Окончание срока действия Договора, досрочное его расторжение не освобождает Стороны от исполнения обязательств, в том числе и в денежной форме (уплата арендной платы, коммунальных платежей, пеней).

1.7. Объект не обременен правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоит.

Вариант: На передаваемом Объекте имеются следующие обременения:
_____ (сервитут, залог, и т.п.).

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту сдачи-приемки в срок не позднее ____ (.....)² рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, но не ранее уплаты обеспечительного платежа в соответствии с п. 3.7. Договора³.

Акт сдачи-приемки оформляется в письменной форме и подписывается Арендодателем и Арендатором, либо уполномоченными представителями Сторон.

Указанная Форма Акта прилагается к Договору (Приложение № 2) и является неотъемлемой частью последнего.

Если на момент подписания Договора Объект уже сдан Арендатору по Акту сдачи-приемки включается следующий абзац:

На момент подписания Договора Объект передан Арендатору по Акту сдачи-приемки от _____ г.

2.1.2. Производить капитальный ремонт Объекта, связанный с общим капитальным ремонтом здания, а также текущий ремонт систем отопления, водоснабжения, вентиляции, электроснабжения и электроосвещения.

2.1.3. Не менее чем за 1 (один) месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с осуществлением Арендодателем капитального ремонта Объекта.

2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. На беспрепятственный доступ на арендуемый Объект с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора

2.2.2. Устанавливать пропускной и внутриобъектовый режим в отношении территории (здания)-по адресу расположения Объекта.

2.2.3. Ограничить доступ Арендатора, посетителей Арендатора к Объекту в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора. В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости явки представителя для составления описи имущества и фотофиксации.

2.2.4. Выдавать обязательные для исполнения предписания, в том числе на основании полученных предписаний, решений, предупреждений (и т.п.) от контролирующих органов, касающиеся устранения Арендатором выявленных нарушений.

2.2.5. Досрочно расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 5.3, 5.5 настоящего Договора.

2.2.6. Приостановить действие Договора (в том числе путем прекращения доступа Арендатора к Объекту) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по перечислению арендной платы более одного раза до момента оплаты

² Срок приема-передачи определяет КО (как правило, не свыше 10 дней с даты подписания договора)

³ Если Объект сдан Арендатору по Акту сдачи-приемки до подписания договора сторонами, но обеспечительный платеж в соответствии с условиями Акта не уплачен (см. Памятку), – договор с нашей стороны не подписывается.

Арендатором арендной платы в полном объеме и восстановления Обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также в случае неисполнения предписаний Арендодателя, касающихся устранения Арендатором выявленных нарушений при исполнении настоящего Договора – до момента устранения нарушений. В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости явки представителя для составления описи имущества и фотофиксации.

2.2.7. На возмещение всех понесенных убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.2.8. Изменять в одностороннем порядке документы, указанные в пункте 2.3.32 настоящего договора, без соответствующего уведомления Арендатора. В указанном случае документы, принятые в новой редакции, размещаются Арендодателем на сайте Арендодателя <http://www.portspb.ru/>.

2.2.9. Уведомлять Арендатора посредством публикации уведомлений, носящих публичный характер на официальном сайте Арендодателя <http://www.portspb.ru/>, а также иных уведомлений (включая об изменении размера арендной платы, обеспечительного платежа, изменении тарифов ресурсоснабжающих организаций, изменении Инструкции для Арендатора и пр.), с использованием средств электронной рассылки в ИС Арендодателя и/или путем направления сообщения на адрес электронной почты Арендатора, указанный в разделе 11 настоящего договора. В этом случае датой передачи уведомления считается дата его размещения на сайте или в ИС Арендодателя или с даты направления сообщения на адрес электронной почты Арендатора (в случае, если уведомление производится с использованием электронной почты).

2.2.10. Показывать Объект потенциальным арендаторам, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее чем за одни сутки.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект по Акту сдачи-приемки в срок не позднее ____ (.....)⁴ рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

Ключи от Объекта предоставляются Арендатору на основании Списка лиц, имеющих право получения (сдачи) ключей, снятия с охраны и сдачу под охрану служебных помещений и МОД, направленного Арендодателем на бумажном носителе.

Доступ на парковку предоставляется Арендатору на основании Заявки на оформление постоянного пропуска на территорию ЗСД ОТИ «Терминал «Морской фасад» работникам СТИ, Контрагентов, согласованной Арендодателем, направленной Арендодателю на бумажном носителе

Передача документов производится Арендатору на территории Арендодателя, по адресу: Санкт-Петербург, проспект Круженштерна, дом 18, строение 3, каб. №377 (здание Морского вокзала №3), в сроки, установленные пунктом 4.6. настоящего договора.

С момента согласования Арендодателем заявки на доступ в помещение в период аренды Арендатор получает ежедневно ключи от арендуемого Объекта на посту охраны, располагающемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Круженштерна, дом 18, строение 5 (Здание 320 оформление перевозок) или на посту охраны по адресу: Санкт-Петербург, ул. Круженштерна, дом 18, строение 4, Терминал №3.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке определять порядок предоставления ключей.

В случае если Арендатор не принимает Объект в указанный срок, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора.

2.3.2. Использовать Объект в соответствии с назначением, указанным в пункте 1.2. Договора.

2.3.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом вне зависимости от получения счетов, счетов-фактур и иных документов.

⁴ Срок приема-передачи определяет КО (как правило, не свыше 10 дней с даты подписания договора)

2.3.4. В течение срока действия Договора за свой счет, своими силами и материалами производить текущий ремонт Объекта, его внутренних инженерных сетей, коммуникаций и оборудования (кроме указанных в п. 2.1.2), предварительно получив письменное согласие Арендодателя.

2.3.5. Обеспечить сохранность внутренних инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, содержать Объект и установленное в нем оборудование, инженерные сети и коммуникации в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями техники безопасности, собственными силами обеспечить охрану всего находящегося на Объекте имущества, как своего, так и Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем порчи (утраты) инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, таковые должны быть восстановлены за счет Арендатора.

2.3.6. Не производить на Объекте, без письменного разрешения Арендодателя, никаких перепланировок и/или переоборудования Объекта, а так же прокладку сетей (коммуникаций).

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий, переделок или прокладок сетей (коммуникаций), искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.7. Соблюдать на Объекте требования Роспотребнадзора, Росприроднадзора, Ростехнадзора, органов Государственного пожарного надзора.

2.3.8. Выполнять требования пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 г. № 1479. Иметь инструкцию о мерах пожарной безопасности на Объекте, назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность и проведение инструктажей по пожарной безопасности, обеспечить Объект первичными средствами пожаротушения (огнетушители), а также знаками пожарной безопасности. Не допускать курения на Объекте, за исключением специально отведенных мест для курения.

Обеспечить сохранность размещенных на Объекте планов эвакуации при пожаре, первичных средств пожаротушения, размещенных в местах общего пользования, средств автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, инженерного и технологического оборудования и других технических устройств.

В случае несоблюдения требований пожарной безопасности, а также порчи имущества, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные таким несоблюдением убытки.

2.3.9. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, а также контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую, санитарную и противопожарную обстановку внутри и вне Объекта.

2.3.10. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (или его части) на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.3.11. Содержать Объект в надлежащем санитарном состоянии.

2.3.12. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии, нештатной (чрезвычайной) ситуации или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, а именно:

- дежурный энергетик - 8-921-395-44-41;

- диспетчер по транспортной безопасности - 8-921-766-34-46

и незамедлительно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.3.13. Компенсировать Арендодателю все расходы в случае причинения ущерба Арендодателю действиями или бездействием Арендатора.

2.3.14. Не заключать договоры, не совершать действия и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога,

субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.).

2.3.15. Не заключать договоры, не совершать действия и не вступать в сделки, следствием которых будет являться размещение рекламно-информационных материалов (световые короба, рекламные плакаты, листовки, брошюры, оборудование с нанесенной рекламой и т.п.) третьих лиц на арендуемом Объекте без письменного согласования с Арендодателем. В свою очередь Арендодатель вправе размещать такие рекламно-информационные материалы без согласования с Арендатором.

2.3.16. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.3.17. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении арендуемого Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении.

2.3.18. По истечении срока действия Договора, досрочного его расторжения освободить занимаемый Объект и сдать его Арендодателю по Акту сдачи-приемки в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

2.3.19. Получать расчетные документы, а также уведомления, проекты дополнительных соглашений и иных документов, подготавливаемых Арендодателем в рамках настоящего Договора, в соответствующих подразделениях Арендодателя.

В случае получения указанных выше документов на бумажном носителе передача таких документов осуществляется под расписку или с составлением передаточного акта.

Арендатор определил 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 № 5 к настоящему Договору). В случае необходимости изменений в Перечне должностных лиц, в течение 2 (Двух) календарных дней уведомить Арендодателя о таких изменениях.

2.3.20 В случае превышения по вине Арендатора режимов и планов электропотребления, предусмотренных договором энергоснабжения с Гарантирующим поставщиком электрической энергии, Арендатор дополнительно компенсирует Арендодателю часть расходов на оплату штрафных санкций Гарантирующему поставщику. Компенсация затрат производится на основании счета Арендодателя.

2.3.21. В случае повреждения расчетных приборов учета (при их наличии) по вине Арендатора, изменения схемы включения приборов учета или хищения энергоресурсов (вода, электроэнергия), Стороны составляют двусторонний акт, в котором фиксируется факт безучетного потребления энергоресурса, на основании которого Арендодатель производит расчет расхода энергоресурса.

2.3.22. Не допускать захламления Объекта, оставлять свободным доступ к приборам учета, приборам тепло- и водоснабжения, к эвакуационным выходам.

2.3.23. Все отходы, образующиеся в результате хозяйственной деятельности Арендатора, являются собственностью Арендатора. В соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об охране окружающей среды» Арендатор обязан самостоятельно вносить плату за загрязнение окружающей среды.

Кроме того, в соответствии со ст. 18 Федерального закона «Об отходах производства и потребления», а также действующим законодательством в области окружающей среды Арендатор самостоятельно и за свой счет разрабатывает документацию в области охраны окружающей среды (проекты предельно-допустимых выбросов, проекты нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, получение лицензии на деятельность по обращению с отходами).

В случае нарушения нормативов допустимого воздействия на окружающую среду и правил обращения с отходами, санитарных норм и правил, а также иных требований природоохранного законодательства Арендатор самостоятельно несет ответственность за допущенные нарушения.

2.3.24. В соответствии со ст. 4.2. Федерального закона «Об охране окружающей среды» Арендатор, при осуществлении хозяйственной и (или) иной деятельности, обязан самостоятельно обеспечить постановку эксплуатируемых объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду на государственный учет посредством подачи соответствующей заявки.

2.3.25. Уведомлять Арендодателя об изменении данных, предоставленных при заключении Договора: адреса местонахождения, банковских реквизитов, исполнительного органа, уполномоченного действовать от имени общества без доверенности и иных данных, которые могут оказать влияние на надлежащее исполнение сторонами условий Договора.

2.3.26. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режимы, установленные Арендодателем.

2.3.27. Не допускать сброс веществ, материалов, отходов и (или) сточных вод, запрещенных к сбросу в ЦСВ (Централизованную систему водоотведения), не допускать превышения нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных систем водоотведения согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

2.3.28. Компенсировать по требованию Арендодателя стоимость произведенной Арендодателем платы ресурсоснабжающей организации за соответствующий период за сброс в ЦСВ веществ, материалов, отходов и (или) сточных вод, запрещенных к сбросу в ЦСВ и платы за негативное воздействие на работу ЦСВ.

Сумма компенсации определяется на основании счетов ресурсоснабжающей организации пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем с приложением копий счетов ресурсоснабжающей организации.

2.3.29. Возместить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем для устранения последствий негативного воздействия на ЦСВ, либо выполнить устранение последствий негативного воздействия на ЦСВ собственными силами с предварительным согласованием технологии с Арендодателем.

Сумма расходов Арендодателя, подлежащих возмещению Арендатором, определяется на основании предоставленных Арендодателем копий документов, подтверждающих несение указанных расходов, пропорционально занимаемой Арендатором площади⁵.

2.3.30. В случае, если в соответствии с требованиями действующего законодательства, либо предписаниями контролирующих органов, либо в зависимости от характера деятельности Арендатора потребуется переустройство, перепланировка, переоборудование, оснащение Объекта дополнительным оборудованием, либо внесение изменений в конструкцию Объекта, то стоимость таких мероприятий подлежит компенсации Арендатором в размере, определяемом в дополнительном соглашении к Договору, либо в соответствии с соглашением о компенсации затрат, а при недостижении соглашения - в размере, определяемом Арендодателем, но не более суммы фактически понесенных затрат.

2.3.31. В случае использования в любой форме труда иностранных граждан и(или) лиц без гражданства на территории Объекта - соблюдать требования действующего миграционного законодательства РФ. При неисполнении Арендатором данной обязанности, в частности, в случае привлечения Арендатора и (или) его работников к ответственности по делу об административном правонарушении, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора.

2.3.32. Выполнять требования:

- Инструкции для Арендатора,

⁵ Пункты 2.3.27-2.3.29 включаются в договор при предоставлении ресурсоснабжающей организацией в отношении здания услуги водоотведения

- Инструкции для физических лиц, находящихся на территории объектов АО «Пассажирский порт Санкт-Петербурга «Морской фасад», при возникновении угрозы совершения или совершении акта незаконного вмешательства и чрезвычайных ситуаций,

- Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Арендодателя.

Указанные в настоящем пункте документы опубликованы на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

Арендатор подписанием настоящего договора подтверждает, что ознакомлен с указанными документами, согласен с их содержанием.

2.3.33 Для получения доступа на территорию Арендодателя осуществлять направление в адрес Арендодателя:

- Список лиц имеющих право получения (сдачи) ключей, снятия с охраны и сдачу под охрану служебных помещений и МОД,

- Заявка на оформление постоянного пропуска на территорию ЗСД ОТИ «Терминал «Морской фасад» работникам СТИ, Контрагентов.

При оформлении данных документов Арендатор обязуется получить все требуемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе о коммерческой тайне и о персональных данных) согласия всех упоминаемых Арендодателем лиц.

Указанные в настоящем пункте документы опубликованы на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

2.3.34. Производить регулярный мониторинг сайта Арендодателя для целей ознакомления с размещенной там информацией.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Использовать Объект на условиях, установленных Договором.

2.4.2. Обращаться к Арендодателю по вопросам, связанным с использованием Объекта, в том числе по вопросу изменения назначения Объекта.

2.4.3. Досрочно расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 5.6, 5.7 настоящего Договора.

2.4.4. Пользоваться парковкой на территории Арендодателя для временного пребывания легковой автомашин(-ы) в соответствии с Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режимах на территории Арендодателя.

Арендатору предоставлено право пользования парковкой для временного пребывания легковой автомашин(-ы) при наличии у Арендодателя свободных парковочных мест.

При потребности Арендатора в гарантированном предоставлении парковочных мест на парковке Арендодателя, сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору, определяющее стоимость и порядок предоставления парковочных мест.

Арендатору запрещено осуществлять стоянку транспортных средств на парковке Арендодателя в ночное время, за исключением согласованных с Арендодателем случаев.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1 Постоянная часть арендной платы за пользование Объектом общей площадью _____ кв.м. устанавливается в размере _____ (_____) рублей __ копеек в месяц исходя из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м.⁶, кроме того НДС, начисляемый сверх указанной стоимости по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Постоянная часть арендной платы за неполный месяц рассчитывается за дни фактического пользования Объектом, исходя из размера арендной платы и количества дней в соответствующем месяце

⁶ Ставка за 1 кв.м. округляется до целых рублей и для целей определения постоянной арендной платы умножается на площадь Объекта.

3.2. Постоянная часть арендной платы включает в себя плату за пользование Объектом, плату за теплоснабжение и поверхностный сток, *(а также плату за электроснабжение, обеспечение и отведение холодной и горячей воды).*⁷

В сумму арендной платы не входит гарантированное предоставление парковочного места на парковке Арендодателя, определенное в пункте 2.4.4. настоящего договора.

3.3. 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. 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 пункте 3.1 настоящего договора, ежемесячно не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, в безналичном порядке, на расчётный счёт Арендодателя согласно реквизитам, указанным в разделе 11 Договора.

При осуществлении оплаты Арендатор обязан начислить на сумму, подлежащую оплате за соответствующий период (арендная плата, обеспечительный платеж или оплата коммунальных платежей (если применимо)), сумму НДС по действующей в момент оплаты ставке. При оформлении платежного поручения Арендатор обязан указать отдельной строкой сумму и вид платы, подлежащей оплате (арендная плата, обеспечительный платеж или оплата коммунальных платежей (если применимо)), сумму НДС и размер применяемой ставки.

Платежное поручение Арендатора должно содержать ссылку на номер и дату настоящего Договора, указание отдельной строкой в платежном поручении суммы налога на добавленную стоимость. 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.

Арендатор считается исполнившим свою обязанность по внесению Арендной платы в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.4. Начиная с 13-го (тринадцатого) месяца аренды, но не чаще одного раза в год, размер Постоянной части арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем при изменении индекса потребительских цен за истекшие 12 (двенадцать) календарных месяцев, предшествующих месяцу пересмотра размера постоянной части арендной платы. Сведения об изменении индекса потребительских цен размещаются на официальном сайте в сети интернет Федеральной службы государственной статистики по адресу: rosstat.gov.ru. В таком случае Постоянная часть арендной платы может быть изменена Арендодателем пропорционально изменению индекса потребительских цен за истекшие 12 (двенадцать) календарных месяцев. Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление.

Стороны пришли к соглашению, что изменение арендной платы в порядке, определенном в настоящем пункте, не требует заключения дополнительного соглашения.

В случае несогласия Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Арендодателя уведомления об изменении арендной платы письменно уведомить Арендодателя 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. В случае непоступления в адрес Арендодателя такого несогласия Арендатора в сроки, указанные в настоящем пункте, Сторонами признается, что Арендатор согласен с изменением размера арендной платы.

3.5. Основанием для оплаты арендной платы, обеспечительного платежа является настоящий Договор и счета на оплату. Отсутствие у Арендатора счёта на оплату не освобождает

⁷ Указать нужный набор энергоресурсов в составе постоянной арендной платы при наличии соответствующего обращения арендатора, технической возможности подключения в зависимости от варианта: 1) при наличии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС – теплоснабжение и поверхностный сток; 2) при отсутствии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС – указывается все перечисленное в пункте 3.2).

последнего от обязанности по своевременной оплате арендной платы, платы за коммунальные ресурсы (в случае, определенном в пункте 3.6. настоящего договора), обеспечительного платежа.

3.6. Переменная часть арендной платы включает в себя⁸:

3.6.1. Расходы на обеспечение электроснабжения Объекта, которые определяются по показаниям приборов учета электрической энергии на основании Акта учета электроэнергии, форма которого указана в Приложении № 3 к Договору.

При расчете суммы расходов на обеспечение электроснабжения Объекта применяются цены, уплачиваемые Арендодателем поставщикам электроэнергии.

Арендатор обязан подписать Акт учета электроэнергии в 5-дневный срок с даты получения. Если в течение 5 (пяти) дней после получения Акта от Арендатора не поступило обоснованных возражений, то Акт считается принятым в редакции Арендодателя.

3.6.2 Расход на обеспечение Объекта холодной питьевой водой, прием сточных вод от холодной воды⁹ определяется по показаниям приборов учета.

3.6.3. Расход на обеспечение Объекта горячей водой, отведение горячей воды определяется по показаниям приборов учета¹⁰.

3.6.4. В случае неисправности или ремонта приборов учета, а также по истечении их межповерочного срока количество израсходованной воды определяется по среднемесячному показателю потребления за шесть последних месяцев согласно показаниям приборов учета. Этот порядок расчетов сохраняется вплоть до установки нового или отремонтированного прибора учета, но на срок не более 60 дней¹¹.

Количество сточных вод принимается равным 100 % отпущенной потребителю воды.

Кроме того, возмещение расходов на коммунальные услуги включают в себя расходы Арендодателя, связанные с нарушением лимитов электропотребления, водопотребления и нормативов водоотведения, в том числе: нормативов водоотведения по объему (лимитов водоотведения), превышение нормативов водоотведения по качеству (при сверхнормативном сбросе загрязняющих веществ с фактическими концентрациями, превышающими нормативы допустимых концентраций (ДК) загрязняющих веществ и/или с фактическими показателями общих свойств сточных вод, превышающими нормативные показатели; при установленном факте залпового сброса всех видов загрязняющих веществ; сбросе веществ, запрещенных к приему в системы коммунальной канализации, несогласованном сбросе загрязняющих веществ, рассчитываемых пропорционально арендуемой площади в объеме всего здания.

При расчете суммы расходов на обеспечение холодной водой, прием сточных вод от холодной и горячей воды Объекта применяются тарифы ресурсоснабжающих организаций.

3.6.5. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным периодом, на основании счета, направленного Арендодателем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.7. При подписании настоящего Договора Стороны признают, что Арендатор обязан уплатить не позднее 5 (пяти) календарных дней, с момента подписания Договора Обеспечительный платеж, в размере _____ (_____) рублей ____ копеек¹², кроме того НДС, начисляемый сверх указанной стоимости, по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

⁸ Пункт 3.6 включается в договор при наличии соответствующего обращения арендатора, технической возможности подключения и при наличии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС. При отсутствии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС соответствующие подпункты пункта 3.6 исключаются.

⁹ Пункт 3.6.2. включается в Договор при наличии соответствующего обращения арендатора и технической возможности

¹⁰ Пункт 3.6.3. включается в Договор при наличии соответствующего обращения арендатора и технической возможности

¹¹ Пункт 3.6.4. включается в Договор, если в Договора включены п. 3.6.2. и (или) 3.6.3.

¹² Ставка за 1 кв.м. округляется до целых рублей и для целей определения постоянной арендной платы умножается на площадь Объекта.

Если на момент подписания Договора Объект уже сдан Арендатору по Акту сдачи-приемки включается следующий абзац:

Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором по Акту сдачи-приемки от _____, зачитывается Арендодателем в качестве обеспечительного платежа по настоящему Договору.

3.7.1. В случае увеличения размера арендной платы (в том числе при увеличении арендуемой площади), Арендатор обязуется восполнить сумму Обеспечительного платежа до уровня арендной платы за ____ месяцев¹³ в течение 5 (пяти) календарных дней.

3.8. Арендодатель вправе по своему усмотрению использовать сумму Обеспечительного платежа или ее часть в расчетах с Арендатором по Договору, в том числе рассматривать их в качестве уплаты любого платежа или его части, или иной суммы, не выплаченной Арендатором в срок по настоящему Договору, или любой иной суммы, причитающейся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий Договора, или причинения Арендатором вреда имуществу Арендодателя. Об использовании сумм Обеспечительного платежа Арендодатель будет направлять Арендатору уведомление за 3 (три) календарных дня до такого использования. После каждого расчета или удержания, произведенного Арендодателем из суммы Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней восполнить Обеспечительный платеж до суммы, указанной в п. 3.7. Договора.

3.9. Сторонами особо согласовано, что любой доход или выгода, которые могут быть получены Арендодателем от использования или удержания суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю, и, если обратное прямо не предписано императивной нормой применимого права, Арендодатель ни при каких условиях, в том числе в случае расторжения Договора, не обязан выплачивать Арендатору какие-либо проценты или иную компенсацию, начисляемые на сумму Обеспечительного платежа.

3.10. В случае расторжения или прекращения Договора по любым основаниям, за исключением случая прекращения или расторжения Договора в связи с нарушением Арендатором условий Договора, Обеспечительный платеж, внесенный Арендатором, возвращается без начисления и выплаты каких-либо процентов и иных компенсаций со стороны Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Сумма Обеспечительного платежа возвращается в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или с момента освобождения Арендатором Объекта, в зависимости от того, какое из событий наступит позднее, в размере, внесенном Арендатором, за вычетом по усмотрению Арендодателя всех или некоторых из далее перечисленных сумм:

а) Сумм неустоек, штрафов, пени, подлежащих выплате Арендатором по настоящему Договору на дату его расторжения или прекращения;

б) Сумм компенсаций, причитающихся Арендодателю по настоящему Договору, включая компенсации, обусловленные причинением Арендатором ущерба Объекту или иному имуществу Арендодателя;

в) Сумм задолженности Арендатора по платежам, подлежащим уплате по настоящему Договору до даты его расторжения или прекращения, включая просроченные платежи;

г) Сумм задолженностей по иным денежным обязательствам Арендатора по Договору, срок исполнения которых наступил или наступит на дату расторжения (прекращения) Договора.

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.

3.11. Не реже 1 (одного) раза в год по представлению одной из Сторон производится сверка расчетов.

При этом Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения акта сверки взаиморасчетов от Арендодателя, 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

¹³ указывается количество месяцев в зависимости от кратности суммы обеспечения арендной плате в п.3.7

Арендодателя возражений Арендатора по нему, акт сверки считается принятым Арендатором без разногласий.

3.12. Стороны пришли к соглашению, что в случае выявления просроченной задолженности у Арендатора по арендной плате и (или) неустойке (пеням, штрафам) при поступлении очередного платежа по настоящему договору определяется следующий порядок погашения образовавшейся задолженности:

- В-первую очередь, подлежат погашению суммы просроченной арендной платы;
- Во-вторую очередь – погашение текущего платежа арендной платы;
- В-третью очередь – остальные возникающие платежи.

Если в результате применения очередности платежей в соответствии с условиями настоящего пункта внесенная сумма Арендатором будет недостаточна для оплаты текущего платежа арендной платы, то такая арендная плата признается Сторонами внесенной в меньшем объеме, чем это предусмотрено Договором вне зависимости от суммы недоплаты.

3.13. Стороны договорились, что в случае оплаты Арендатором только одного из обязательных платежей, указанных в пункте 3.1. (арендная плата) и пункта 3.7. (обеспечительный платеж) настоящего Договора, Арендодатель вправе признать поступившие денежные средства оплатой обеспечительного платежа (пункт 3.7. настоящего Договора). При этом Арендодатель вправе начать начислять пени за нарушение Арендатором срока оплаты арендной платы в порядке, определенном пунктом 4.3. настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пункта 2.1.1. Договора без уважительных причин уплачивает Арендатору пени в размере 0,1 % от месячной суммы арендной платы за весь Объект, указанной в пункте 3.2. Договора, за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.3., 3.6.5. Договора, последний независимо от вины уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

4.4. В случае неисполнения обязательств по освобождению Объекта (пункт 2.3.18. Договора), Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить Арендодателю независимо от вины пени в размере 3,33 % от месячной суммы арендной платы за пользование всем Объектом, указанной в пунктах 3.2. Договора, за каждый день просрочки.

4.5. Уплата пеней не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.6. Сторонами согласовано, что начисление пени является правом, а не обязанностью Арендодателя.

4.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором п.п. 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9 - 2.3.16, 2.3.22 Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа за каждый случай неисполнения. Перечень и размер штрафных санкций приведен в Приложении № 4. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от исполнения соответствующей обязанности, а равно не лишает Арендодателя права требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных неисполнением соответствующей обязанности. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх штрафа.

4.8. В случае если Арендодателем будет выявлен факт использования Арендатором территории Арендодателя за пределами Объекта (включая земельный участок, на котором расположен Объект) – уплатить по требованию Арендодателя штраф в размере до 100% месячной арендной платы за Объект и либо освободить используемую без договора территорию Арендодателя, либо заключить договор аренды в отношении используемой за пределами Объекта территории Арендодателя. Указанные действия осуществляются в сроки, указанные в предписании Арендодателя. В случае если Арендатором не будет выполнено предписание

предписании Арендодателя. В случае если Арендатором не будет выполнено предписание Арендодателя, Арендодатель вправе повторно взыскать предусмотренный настоящим пунктом штраф, а также расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.8.1. Кроме того, Арендодатель вправе потребовать плату за внедоговорное пользование Объектом из расчета двойной ставки арендной платы за каждый квадратный метр, занимаемой за пределами Объекта площади (включая земельный участок, на котором расположен Объект) за весь период внедоговорного пользования. Площадь внедоговорного пользования определяется Арендодателем и отражается в Акте, который подписывается совместно Арендатором и Арендодателем. О составлении акта Арендатор уведомляется за 1 день до даты составления. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта, в том числе в случае неявки Арендатора для подписания Акта, Арендодатель делает соответствующую отметку в Акте и Акт считается согласованным Арендатором без замечаний.

4.9. В случае если Арендодатель будет привлечен к административной или иной ответственности за допущенным Арендатором нарушения действующего законодательства – Арендатор обязуется незамедлительно по требованию Арендодателя возместить сумму уплаченных штрафов.

4.10. В случае если Арендатором будет допущено ухудшение Объекта либо территории Арендодателя, на которой расположен Объект, в том числе, вследствие утечек технологических жидкостей (масло, топливо и пр.), за свой счет восстановить состояние Объекта и (или) территории Арендодателя и уплатить штраф в размере 50% месячной арендной платы за Объект.

4.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по перечислению арендной платы более одного раза, действие Договора может быть приостановлено (в том числе путем прекращения доступа Арендатора к Объекту) до момента оплаты Арендатором арендной платы в полном объеме и восстановления Обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.12. В случае утраты или повреждения Арендатором выданного постоянного пропуска, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю штраф в размере _____, а также оплатить стоимость выпуска нового постоянного пропуска в размере _____ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего требования.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 10-дневный срок, за исключением пункта 3.4. Договора.

5.2. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию Сторон в сроки, согласованные Сторонами.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора:

5.3.1. Когда Арендатор пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями (два и более раз), в том числе не выполняет предписание Арендодателя;

5.3.2. Когда Арендатор существенно ухудшает состояние Объекта;

5.3.3. Когда Арендатор вне зависимости от причин не вносит более одного раза за период аренды арендную плату в установленные Договором сроки вне зависимости от периода просрочки;

5.3.4. Когда Арендатор вне зависимости от причин более одного раза за период аренды вносит арендную плату в меньшем объеме, чем это предусмотрено Договором вне зависимости от суммы недоплаты;

5.3.5. В случаях, предусмотренных п. 2.3.1., 2.3.31 и п. 4.8. Договора;

5.3.6. Несоблюдения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 2.3.32 настоящего Договора, два и более раз;

5.3.7. В случае предъявления Арендодателю предписаний, распоряжений, иных решений, контролирующих и/или надзорных органов в связи с нарушениями требований действующего

законодательства Российской Федерации, возникшими в результате действий/бездействия Арендатора, третьих лиц, привлекаемых Арендатором, включая его посетителей.

5.4. При наступлении случаев, указанных в пункте 5.3 Договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об отказе от исполнения Договора.

5.5. Арендодатель, кроме того, вправе отказаться от исполнения Договора аренды по своему усмотрению (вне зависимости от причин), письменно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты прекращения Договора.

5.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, когда:

5.6.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями Договора;

5.6.2. Переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора;

5.6.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Объекта в соответствии с пунктом 2.1.2. Договора;

5.6.4. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.7. При наступлении случаев, указанных в п. 5.6 Договора, Арендатор направляет уведомление Арендодателю. При этом, Арендатор обязан освободить Объект от принадлежащего ему имущества к дате направления уведомления о расторжении.

5.8. Арендатор вправе немотивированно отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом в письменном виде Арендодателя за 1 (Один) месяц 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.

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

6. УВЕДОМЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА

6.1. Все уведомления, сообщения, направляемые Сторонами друг другу при исполнении Договора направляются по адресам, указанным в разделе 11 Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой, курьером или иным способом, позволяющим достоверно установить факт доставки уведомления.

Каждая Сторона самостоятельно несет риск неполучения сообщения, направленного по указанному в разделе 11 Договора адресу.

Сообщение считается полученным другой Стороной в момент вручения, но в любом случае не позднее 10 (десяти) дней с даты его направления в соответствии с настоящим пунктом.

В отдельных случаях допускается направление сообщений по факсу или по электронной почте по адресу: Арендодателю - office@portspb.ru; Арендатору - _____ с обязательным последующим направлением оригинала.

Если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сообщения по электронной почте Стороне не поступит оригинал сообщения, уведомление, направленное по электронной почте считается ненаправленным и не создает для другой Стороны каких-либо последствий.

Все уведомления должны также содержать информацию о контактном телефоне для оперативной связи по изложенному в уведомлении вопросу.

6.2. При отказе от исполнения Договора, Договор считается прекращенным через 5 (пять) рабочих дней с даты получения другой Стороной уведомления, предусмотренного п.п. 5.4, 5.7 Договора. В уведомлении об отказе от исполнения Договора указываются (с учетом установленных пунктами 6.1, 6.2 Договора) дата, время и место составления акта сдачи-приемки Объекта.

6.2.1. При расторжении Договора по инициативе одной из Сторон, другая обязана обеспечить явку своего представителя в место, дату и время, указанные другой Стороной для составления акта сдачи-приемки Объекта. При неявке представителя другой Стороны, составляется односторонний акт, в котором отражаются сведения об этом. Представители Сторон обязаны иметь при себе документ, удостоверяющий личность, и оригинал доверенности (если представитель действует по доверенности).

6.2.2. К дате составления акта сдачи-приемки Объекта Арендатор в любом случае обязуется освободить Объект от своего имущества, а также убрать мусор.

6.2.3. В случае если Арендатор не явился для подписания акта сдачи-приемки Объекта, а равно в случае если Арендатор не освободил Объект от своего имущества, Арендатор обязан уплатить Арендодателю плату за фактическое использование за период с даты, когда Договор считается прекращенным до даты фактического освобождения Объекта.

6.2.4. Если к дате прекращения Договора Арендатор не имеет задолженности по арендной плате, но не освободил Объект от своего имущества, то Арендодатель:

- составляет акт о неосвобождении Объекта с приложением описи оставленного имущества и его фотографий;
- направляет Арендатору уведомление о необходимости освобождения Объекта в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления уведомления.

6.2.4.1. Арендатор настоящим соглашается с тем, что в случае, если по истечении 10-дневного срока Арендатор не освободит Объект от своего имущества, то это считается отказом Арендатора от своего имущества и право собственности Арендатора на такое имущество прекращается (ст. 226 ГК РФ). Такое имущество с 11 календарного дня поступает в собственность Арендодателя.

6.2.4.2. Арендатор настоящим соглашается с тем, что Арендодатель вправе распорядиться имуществом, указанным в п. 6.2.4.1., по своему усмотрению.

6.2.4.3. По усмотрению Арендодателя он может обеспечить хранение имущества, указанного в п. 6.2.4.1. (в т.ч. за пределами Объекта), с последующим взысканием расходов на хранение с Арендатора или компенсировать расходы за счет продажи имущества в порядке, предусмотренном пп. 6.2.6.-6.2.7. Договора.

6.2.5. В случае если к дате прекращения Договора Арендатор имеет задолженность по арендной плате, Арендодатель вправе:

- предпринять действия, направленные на прекращение доступа Арендатора на Объект (с составлением описи имущества Арендатора и фотофиксацией);
- удерживать имущество Арендатора до даты полного погашения задолженности по арендной плате и платы за фактическое использование Объекта (с составлением описи имущества Арендатора и фотофиксацией);
- обратиться взыскание на удерживаемое имущество во внесудебном порядке и получить удовлетворение своих требований и из его стоимости.

6.2.5.1. О совершении действий, указанных в пункте 6.2.5., Арендодатель направляет в адрес Арендатора соответствующее уведомление о необходимости явки его представителя. В случае неявки представителя Арендатора для составления описи в указанное в уведомлении время, опись составляется Арендодателем в одностороннем порядке и направляется Арендатору.

6.2.6. При этом, реализация удерживаемого имущества осуществляется Арендодателем путем прямой продажи третьему лицу с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного обязательства. В случае если стоимость отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, разница подлежит выплате Арендатору.

Арендодатель также вправе взыскать с Арендатора убытки, вызванные невозможностью использования Объекта (размер убытков определяется исходя из величины арендной платы за 1

кв.м, установленный Договором, и занимаемой имуществом Арендодателя площади Объекта) и получить удовлетворение своих требований из стоимости удерживаемого имущества, оставшегося после погашения задолженности по арендной плате.

6.2.7. При обращении взыскания на имущество Арендатора начальная продажная стоимость имущества определяется Арендодателем самостоятельно либо путем сравнения цен на аналогичное имущество, полученных из открытых источников, либо путем проведения оценки рыночной стоимости имущества оценщиком по выбору Арендодателя. В этом случае расходы на оценку возмещаются Арендатором добровольно либо из стоимости имущества, на которое обращено взыскание по требованию Арендодателя.

6.2.8. Арендатор вправе в любое время прекратить обращение взыскание на удерживаемое Арендодателем имущество, погасив задолженность по арендной плате, по плате за фактическое пользование, а также возместив все произведенные Арендодателем расходы, связанные с неисполнением обязательств Арендатора и все вызванные таким неисполнением убытки.

6.3. Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

6.4. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора не соответствует пункту 2.3.18 Договора, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.1. Арендодатель фиксирует имеющиеся на момент передачи Объекта недостатки и Стороны согласовывают разумные сроки устранения указанных недостатков Арендатором.

6.4.2. В случае отказа Арендатора от устранения недостатков Арендодатель своими силами устраняет недостатки и направляет Арендатору требование о возмещении расходов, направленных на устранение недостатков имущества, а также убытков, вызванных невозможностью использования Объекта. Размер убытков определяется как произведение суммы арендной платы за 1 (один) день, определенной исходя из условий Договора, на количество дней, которые потребовались для устранения недостатков силами Арендодателя. В указанный срок входит: срок проведения закупки в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также срок на выполнение работ по устранению недостатков. К требованию Арендодатель прилагает копии договора на устранение недостатков с приложением сметы, а также доказательства оплаты по договору на устранение недостатков и акта сдачи-приемки выполненных работ.

Арендатор обязуется возместить произведенные расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя.

6.5. 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.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Отношения между Сторонами регулируются настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны будут стремиться разрешать все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, путем переговоров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) календарных дней.

7.3. Если указанные споры не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с его компетенцией, по законодательству Российской Федерации.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по Договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия.

При этом, обстоятельством непреодолимой силы признается не любое из указанных выше событий, а только те, которые оказывают непосредственное влияние на деятельность другой Стороны и между которыми и невозможностью исполнения обязательств по Договору имеется причинно-следственная связь.

8.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства при обстоятельствах непреодолимой силы, должна дать в течение 3 (трех) дней письменное извещение другой Стороне о препятствии, описании его влияния на деятельность Стороны и указания на связь между обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью исполнения обязательств по Договору с обязательным предоставлением письменных документов уполномоченных органов.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут Арендатором и Арендодателем путем направления письменного уведомления другой Стороне.

9. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

9.1. Стороны обязуются соблюдать требования Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в случае, если для исполнения Договора у Сторон возникает обязательство по обработке персональных данных физических лиц (субъектов персональных данных), при этом каждая из Сторон обязана обеспечить соблюдение требований, установленных законодательством РФ.

9.2. При необходимости обработки персональных данных физических лиц (субъектов персональных данных) в связи с исполнением Договора, Арендатор, передавая их Арендодателю, поручает Арендодателю их обработку в объемах и способами, определенными в поручении.

Форма поручения на обработку персональных данных размещена сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

При подписании настоящего договора Арендатор передает подписанное со своей стороны поручение на обработку персональных данных в двух оригинальных экземплярах. Без подписанного Арендатором поручение на обработку персональных данных согласование документов, указанных в пункте 2.3.33 настоящего договора, не производится.

9.3. Арендатор заверяет и гарантирует, что им получено предварительное согласие субъектов персональных данных на обработку Арендодателем в той мере, в какой оно необходимо в силу применимого законодательства, форма и содержание такого согласия соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Арендатор самостоятельно рассматривает и разрешает обращения и требования соответствующих субъектов. Арендатор обязуется освободить Арендодателя от какой-либо ответственности, которую он может понести, правомерно обрабатывая персональные данные по поручению Арендатора в соответствии с Договором. В случае предъявления физическими лицами любых претензий, связанных с нарушением установленного законодательством порядка сбора, хранения или использования персональных данных, Арендатор обязуется урегулировать такие претензии своими силами и за свой счет. В случае если такие претензии приведут к убыткам Арендодателя, включая выплату административных штрафов, наложенных государственными органами, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю документально подтвержденные убытки в полном объеме.

9.4. Арендодатель обязуется принимать технические, организационные и юридические меры, направленные на защиту персональных данных от их компрометации путем их

несанкционированного раскрытия или распространения. Состав мер, принимаемых Арендодателем, определяется внутренними политиками и процедурами Арендодателя.

9.5. Персональные данные считаются переданными Арендатором Арендодателю для целей выполнения его обязательств по Договору с момента их получения Арендодателем от Арендатора посредством используемой Сторонами ИС, системы электронного документооборота или в бумажной письменной форме.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны направляться сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне.

10.3. В случае направления одной из Сторон сообщений с использованием почтовой либо курьерской связи такое сообщение считается полученным другой Стороной с момента, указанного в уведомлении о вручении. При этом корреспонденция, направленная в адрес Стороны, получившая отметку об уклонении от получения корреспонденции, или возвращенная с отметкой "адресат отсутствует", "адресат выбыл", "возврат за истечением срока хранения", считается полученной Стороной со дня проставления вышеуказанной отметки, в случае если другая Сторона не была заранее уведомлена об изменении адреса Стороны.

10.4. Договор составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 экз. хранятся у Арендодателя, 1 экз. у Арендатора.

Вариант, если договор заключен на срок более года: 3-й экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

10.3. Приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1 – План арендуемого Объекта;

Приложение № 2 – Форма акта сдачи-приемки Объекта;

Приложение № 3 – Форма Акта учета электроэнергии;

Приложение № 4 – Перечень штрафных санкций, применяемых при нарушении арендатором договорных обязательств.

Приложение № 5 - Перечень должностных лиц

11. РЕКВИЗИТЫ 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

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,

E-mail: office@portspb.ru

Арендатор:

«_____»

Юридический адрес:

ИНН _____, КПП _____

ОГРН _____

Р/с _____

к/с _____

БИК _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/ И.В. Степанов / _____/ _____/

**Приложение № 1
к договору аренды**

План арендуемого Объекта

№ ____ от ____ 202__ года

Арендодатель:

Директор по коммерции и правовым
вопросам АО «ПП СПб МФ»

Арендатор:

_____(должность)

МП И.В. Степанов

МП (ФИО)

Приложение № 2
к договору аренды
№ ____ от ____ 202__ года

**АКТ
Сдачи–приемки Объекта
(ФОРМА)**

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 202__ года

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (АО «ПП СПб МФ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора по коммерции и правовым вопросам Степанова Игоря Вячеславовича, действующего на основании доверенности № ____ от ____ г., с одной стороны, и

____ «_____» (____ «_____»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице управляющего _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые Стороны,

составлен настоящий акт о том, что АО «ПП СПб МФ» передает, а _____ (наименование Арендатора) принимает в аренду

_____ выделенный на плане объекта недвижимости красной линией (Приложение № 1), площадью _____ (_____) квадратных метра.

Объект оборудован сетями электроснабжения, электроосвещения, радиаторами отопления, системой приточно-вытяжной вентиляции, системой кондиционирования (указывается чем оснащено).

На объекте установлено следующее оборудование:

- _____
- _____
- _____

Недостатков, препятствующих использованию Объекта в соответствии с Договором, не выявлено.

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:

_____/ И.В. Степанов/

_____/_____/

Приложение № 3
к договору аренды
№ ____ от ____ 202__ года

**ФОРМА АКТА УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ
(ФОРМА)**

АКТ УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ
к договору аренды № ____ от ____ 202__ года
за период: ____ 202__ года

г. Санкт-Петербург

«__» ____ 202__ года

1. Разрешенная к использованию мощность – __ кВА.

2. Показания приборов учета электрической энергии:

Тип счетчика	№ счетчика	Показания счетчика на начало периода	Показания счетчика на конец периода	Козф. трансформации	Итого	Учитыв аемый объект

ИТОГО за отчетный период __ кВт.

Ответственный представитель Арендодателя _____.

Ответственный представитель Арендатора _____.

Арендодатель:

Директор по коммерции и правовым
вопросам АО «ПП СПб МФ»

Арендатор:

_____(должность)

МП И.В. Степанов

МП (ФИО)

**Перечень штрафных санкций, применяемых при
нарушении арендатором договорных обязательств**

№	Нарушение обязательства	Размер штрафных санкций
1.	пункты 4.7., 2.3.4 Неполучение предварительного письменного согласия Арендодателя на текущий ремонт	Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере до 100% месячной арендной платы за каждый случай нарушения
2.	пункты 4.7., 2.3.5. необеспечение сохранности инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, несодержание Объекта и установленного в нем оборудования и систем в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями техники безопасности, необеспечение охраны всего находящегося в Объекте имущества, как своего, так и Арендодателя.	
3.	пункты 4.7., 2.3.6. производство на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.	
4.	Пункт 2.3.32 невыполнение требований: - Инструкции для Арендатора, - Инструкции для физических лиц, находящихся на территории объектов АО «Пассажирский порт Санкт-Петербурга «Морской фасад», при возникновении угрозы совершения или совершении акта незаконного вмешательства и чрезвычайных ситуаций, - Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Арендодателя.	
5.	пункты 4.7., 2.3.7. Несоблюдение на Объекте требования Роспотребнадзора, Росприроднадзора, Ростехнадзора, органов Государственного пожарного надзора.	Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере до 50% месячной арендной платы за каждый случай нарушения
6.	пункты 4.7., 2.3.8. Невыполнение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ, отсутствие инструкции о мерах пожарной безопасности, неназначение лица, ответственного за пожарную безопасность объекта и проведение инструктажей по пожарной безопасности, допуск к работе сотрудников без прохождения ими противопожарного инструктажа	
7.	пункты 4.7., п. 2.3.9. Невыполнение в установленный срок предписания Арендодателя, а также контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта.	
8.	пункты 4.7., 2.3.10. Неосвобождение Объекта в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (или его части) на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя.	
9.	пункты 4.7., 2.3.11. Содержание Объекта в ненадлежащем санитарном состоянии, курение на арендуемом Объекте, за исключением специально отведенных для курения мест.	
10.	пункты 4.7., 2.3.12. Неизвещение Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, непринятие всех возможных мер по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.	

11.	пункты 4.7., 2.3.14. Заключение договоров, совершение действий и сделок, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.).	
12.	пункты 4.7., 2.3.15. Заключение договоров, совершение действий и сделок, следствием которых является размещение рекламно-информационных материалов (световые короба, рекламные плакаты, листовки, брошюры, оборудование с нанесенной рекламой и т.п.) третьих лиц на арендуемом Объекте без письменного согласования с Арендодателем.	
13.	пункты 4.7., 2.3.16. Необеспечение представителям Арендодателя беспрепятственного доступа на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.	
14.	пункты 4.7., 2.3.22. захламление Объекта, отсутствие доступа к приборам учета, приборам тепло-и водоснабжения.	
15.	пункт 2.3.20 Превышение по вине Арендатора режимов и планов электропотребления, предусмотренных договором энергоснабжения с Гарантирующим поставщиком электрической энергии.	Размер штрафа определяется на основании счета Гарантирующего поставщика, выставляемого Арендодателю
16.	пункт 4.8. Использование Арендатором территории Арендодателя за пределами Объекта (включая земельный участок, на котором расположен Объект).	Арендодатель вправе потребовать
17.	Пункт 4.8. Невыполнение предписания Арендодателя об освобождении используемой без договора территории Арендодателя, либо о заключении договора аренды в отношении используемой за пределами Объекта территории Арендодателя.	уплаты штрафа в размере до 100% месячной арендной платы за Объект
18.	Пункт 4.9. Привлечение Арендодателя к административной или иной ответственности за допущенные Арендатором нарушения действующего законодательства.	Арендодатель вправе потребовать возместить сумму уплаченных штрафов.
19.	Пункт 4.10. Допущение ухудшения Объекта либо территории Арендодателя, на которой расположен Объект, в том числе, вследствие утечек технологических жидкостей (масло, топливо и пр.).	Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере 50% месячной арендной платы за Объект

Арендодатель:Директор по коммерции и правовым
вопросам АО «ПП СПб МФ»_____
И.В. Степанов
МП**Арендатор:**

_____(должность)

(ФИО)
МП

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 <u>Для отправки официальных писем (заявок на заключение/ расторжение договора, обращение арендаторов):</u> e-mail: office@portspb.ru <i>В случае отправки вышеуказанных заявок и обращений на другой электронный почтовый адрес Арендодателя, такие заявки и обращения считаются не направленными и не полученными.</i> <u>Заявка на оформление постоянного пропуска:</u> e-mail: okd@portspb.ru <u>Для всех остальных видов писем:</u> e-mail: gryaznov.me@portspb.ru 499-09-93	

Перечень должностных лиц, уполномоченных на получение/сдачу финансовых документов

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

Арендодатель:
 Директор по коммерции и правовым вопросам АО «ПП СПб МФ»

Арендатор:
 _____ (должность)

 И.В. Степанов
 МП

 (ФИО)
 МП

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(для объектов имущественного комплекса Морского вокзала)

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 202__ года

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (далее по тексту - АО «ПП СПб МФ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора по коммерции и правовым вопросам Степанова Игоря Вячеславовича, действующего на основании доверенности №__ от _____ г., с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (должность, ФИО), действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (*вариант: во временное пользование*) следующий Объект(далее именуемый – Объект/ далее совместно именуемые - Объект): _

, выделенный на плане объекта недвижимости красной линией (Приложение № 1).

Общая площадь передаваемого Объекта составляет _____ (_____) квадратных метров.

1.2. Объект предназначен для использования Арендатором под офис.

1.3. Настоящий Договор заключен на срок _____ (*указать срок*) и вступает в силу с момента подписания Сторонами.

(*вариант: с конкретной даты (указать срок).*)

Если договор заключается на срок более года, пункт 1.3. излагается в следующей редакции:

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Арендатор

(*вариант: Стороны в равных долях.*)

Если на момент подписания Договора Объект уже ранее передан Арендатору на основании Акта сдачи-приемки, включается следующий пункт:

1.3.1. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились применить условия настоящего Договора к отношениям, возникшим с _____ (*указывается дата подписанного Сторонами Акта сдачи-приемки*).

1.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

1.5. Если Арендатор по истечении срока действия Договора, указанного в пункте 1.3., продолжает использовать Объект при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок¹⁴.

1.6. Окончание срока действия Договора, досрочное его расторжение не освобождает Стороны от исполнения обязательств, в том числе и в денежной форме (уплата арендной платы, коммунальных платежей, пеней).

1.7. Объект не обременен правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоит.

Вариант: На передаваемом Объекте имеются следующие обременения:
_____ (сервитут, залог, и т.п.).

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту сдачи-приемки в срок не позднее ____ (.....)¹⁵ рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, но не ранее уплаты обеспечительного платежа в соответствии с п. 3.7. Договора¹⁶.

Акт сдачи-приемки оформляется в письменной форме и подписывается Арендодателем и Арендатором, либо уполномоченными представителями Сторон.

Указанная Форма Акта прилагается к Договору (Приложение № 2) и является неотъемлемой частью последнего.

Если на момент подписания Договора Объект уже сдан Арендатору по Акту сдачи-приемки включается следующий абзац:

На момент подписания Договора Объект передан Арендатору по Акту сдачи-приемки от _____ г.

2.1.2. Производить капитальный ремонт Объекта, связанный с общим капитальным ремонтом здания, а также текущий ремонт систем отопления, водоснабжения, вентиляции, электроснабжения и электроосвещения.

2.1.3. Не менее чем за 1 (один) месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с осуществлением Арендодателем капитального ремонта Объекта.

2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. На беспрепятственный доступ на арендуемый Объект с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора

2.2.2. Устанавливать пропускной и внутриобъектовый режим в отношении территории (здания)-по адресу расположения Объекта.

2.2.3. Ограничить доступ Арендатора, посетителей Арендатора к Объекту в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора. В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости явки представителя для составления описи имущества и фотофиксации.

2.2.4. Выдавать обязательные для исполнения предписания, в том числе на основании полученных предписаний, решений, предупреждений (и т.п.) от контролирующих органов, касающиеся устранения Арендатором выявленных нарушений.

¹⁴ Пункт 1.5. включается, как правило, при заключении договора на срок менее 1 года.

¹⁵ Срок приема-передачи определяет КО (как правило, не свыше 10 дней с даты подписания договора)

¹⁶ Если Объект сдан Арендатору по Акту сдачи-приемки до подписания договора сторонами, но обеспечительный платеж в соответствии с условиями Акта не уплачен (см. Памятку), – договор с нашей стороны не подписывается.

2.2.5. Досрочно расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 5.3, 5.5 настоящего Договора.

2.2.6. Приостановить действие Договора (в том числе путем прекращения доступа Арендатора к Объекту) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по перечислению арендной платы более одного раза до момента оплаты Арендатором арендной платы в полном объеме и восстановления Обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также в случае неисполнения предписаний Арендодателя, касающихся устранения Арендатором выявленных нарушений при исполнении настоящего Договора – до момента устранения нарушений. В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости явки представителя для составления описи имущества и фотофиксации.

2.2.7. На возмещение всех понесенных убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.2.8. Изменять в одностороннем порядке документы, указанные в пункте 2.3.32 настоящего договора, без соответствующего уведомления Арендатора. В указанном случае документы, принятые в новой редакции, размещаются Арендодателем на сайте Арендодателя <http://www.portspb.ru/>.

2.2.9. Уведомлять Арендатора посредством публикации уведомлений, носящих публичный характер на официальном сайте Арендодателя <http://www.portspb.ru/>, а также иных уведомлений (включая об изменении размера арендной платы, обеспечительного платежа, изменении тарифов ресурсоснабжающих организаций, изменении Инструкции для Арендатора и пр.), с использованием средств электронной рассылки в ИС Арендодателя и/или путем направления сообщения на адрес электронной почты Арендатора, указанный в разделе 11 настоящего договора. В этом случае датой передачи уведомления считается дата его размещения на сайте или в ИС Арендодателя или с даты направления сообщения на адрес электронной почты Арендатора (в случае, если уведомление производится с использованием электронной почты).

2.2.10. Показывать Объект потенциальным арендаторам, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее чем за одни сутки.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект по Акту сдачи-приемки в срок не позднее ____ (.....)¹⁷ рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

Ключи от Объекта предоставляются Арендатору в день подписания Сторонами Акта сдачи-приемки Объекта

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке определять порядок предоставления ключей.

В случае если Арендатор не принимает Объект в указанный срок, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора.

2.3.2. Использовать Объект в соответствии с назначением, указанным в пункте 1.2. Договора.

2.3.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом вне зависимости от получения счетов, счетов-фактур и иных документов.

2.3.4. В течение срока действия Договора за свой счет, своими силами и материалами производить текущий ремонт Объекта, его внутренних инженерных сетей, коммуникаций и оборудования (кроме указанных в п. 2.1.2), предварительно получив письменное согласие Арендодателя.

2.3.5. Обеспечить сохранность внутренних инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, содержать Объект и установленное в нем оборудование, инженерные сети и коммуникации в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями техники безопасности, собственными силами обеспечить охрану всего находящегося на Объекте

¹⁷ Срок приема-передачи определяет КО (как правило, не свыше 10 дней с даты подписания договора)

имущества, как своего, так и Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем порчи (утраты) инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, таковые должны быть восстановлены за счет Арендатора.

2.3.6. Не производить на Объекте, без письменного разрешения Арендодателя, никаких перепланировок и/или переоборудования Объекта, а также прокладку сетей (коммуникаций).

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий, переделок или прокладок сетей (коммуникаций), искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.7. Соблюдать на Объекте требования Роспотребнадзора, Росприроднадзора, Ростехнадзора, органов Государственного пожарного надзора.

2.3.8. Выполнять требования пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 г. № 1479. Иметь инструкцию о мерах пожарной безопасности на Объекте, назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность и проведение инструктажей по пожарной безопасности, обеспечить Объект первичными средствами пожаротушения (огнетушители), а также знаками пожарной безопасности. Не допускать курения на Объекте, за исключением специально отведенных мест для курения.

Обеспечить сохранность размещенных на Объекте планов эвакуации при пожаре, первичных средств пожаротушения, размещенных в местах общего пользования, средств автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, инженерного и технологического оборудования и других технических устройств.

В случае несоблюдения требований пожарной безопасности, а также порчи имущества, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные таким несоблюдением убытки.

2.3.9. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, а также контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую, санитарную и противопожарную обстановку внутри и вне Объекта.

2.3.10. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (или его части) на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.3.11. Содержать Объект в надлежащем санитарном состоянии.

2.3.12. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии, нештатной (чрезвычайной) ситуации или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, а именно:

- дежурный энергетик – 8 – 931-292-37-12; 8-921-395-44-41;

- диспетчер по транспортной безопасности - 8-921-766-34-46

и незамедлительно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.3.13. Компенсировать Арендодателю все расходы в случае причинения ущерба Арендодателю действиями или бездействием Арендатора.

2.3.14. Не заключать договоры, не совершать действия и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.).

2.3.15. Не заключать договоры, не совершать действия и не вступать в сделки, следствием которых будет являться размещение рекламно-информационных материалов (световые короба, рекламные плакаты, листовки, брошюры, оборудование с нанесенной рекламой и т.п.) третьих лиц на арендуемом Объекте без письменного согласования с Арендодателем. В свою очередь Арендодатель вправе размещать такие рекламно-информационные материалы без согласования с Арендатором.

2.3.16. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.3.17. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении арендуемого Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении.

2.3.18. По истечении срока действия Договора, досрочного его расторжения освободить занимаемый Объект и сдать его Арендодателю по Акту сдачи-приемки в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

2.3.19. Получать расчетные документы, а также уведомления, проекты дополнительных соглашений и иных документов,готавливаемых Арендодателем в рамках настоящего Договора, в соответствующих подразделениях Арендодателя.

В случае получения указанных выше документов на бумажном носителе передача таких документов осуществляется под расписку или с составлением передаточного акта.

Арендатор определил 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 № 5 к настоящему Договору). В случае необходимости изменений в Перечне должностных лиц, в течении 2 (Двух) календарных дней уведомить Арендодателя о таких изменениях.

2.3.20 В случае превышения по вине Арендатора режимов и планов электропотребления, предусмотренных договором энергоснабжения с Гарантирующим поставщиком электрической энергии, Арендатор дополнительно компенсирует Арендодателю часть расходов на оплату штрафных санкций Гарантирующему поставщику. Компенсация затрат производится на основании счета Арендодателя.

2.3.21. В случае повреждения расчетных приборов учета (при их наличии) по вине Арендатора, изменения схемы включения приборов учета или хищения энергоресурсов (вода, электроэнергия), Стороны составляют двусторонний акт, в котором фиксируется факт безучетного потребления энергоресурса, на основании которого Арендодатель производит расчет расхода энергоресурса.

2.3.22. Не допускать захламления Объекта, оставлять свободным доступ к приборам учета, приборам тепло- и водоснабжения, к эвакуационным выходам.

2.3.23. Все отходы, образующиеся в результате хозяйственной деятельности Арендатора, являются собственностью Арендатора. В соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об охране окружающей среды» Арендатор обязан самостоятельно вносить плату за загрязнение окружающей среды.

Кроме того, в соответствии со ст. 18 Федерального закона «Об отходах производства и потребления», а также действующим законодательством в области окружающей среды Арендатор самостоятельно и за свой счет разрабатывает документацию в области охраны окружающей среды (проекты предельно-допустимых выбросов, проекты нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, получение лицензии на деятельность по обращению с отходами).

В случае нарушения нормативов допустимого воздействия на окружающую среду и правил обращения с отходами, санитарных норм и правил, а также иных требований природоохранного законодательства Арендатор самостоятельно несет ответственность за допущенные нарушения.

2.3.24. В соответствии со ст. 4.2. Федерального закона «Об охране окружающей среды» Арендатор, при осуществлении хозяйственной и (или) иной деятельности, обязан самостоятельно обеспечить постановку эксплуатируемых объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду на государственный учет посредством подачи соответствующей заявки.

2.3.25. Уведомлять Арендодателя об изменении данных, предоставленных при заключении Договора: адреса местонахождения, банковских реквизитов, исполнительного органа, уполномоченного действовать от имени общества без доверенности, ~~генерального директора и~~

иных данных, которые могут оказать влияние на надлежащее исполнение сторонами условий Договора.

2.3.26. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режимы, установленные Арендодателем.

2.3.27. Не допускать сброс веществ, материалов, отходов и (или) сточных вод, запрещенных к сбросу в ЦСВ (Централизованную систему водоотведения), не допускать превышения нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных систем водоотведения согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

2.3.28. Компенсировать по требованию Арендодателя стоимость произведенной Арендодателем платы ресурсоснабжающей организации за соответствующий период за сброс в ЦСВ веществ, материалов, отходов и (или) сточных вод, запрещенных к сбросу в ЦСВ и платы за негативное воздействие на работу ЦСВ.

Сумма компенсации определяется на основании счетов ресурсоснабжающей организации пропорционально занимаемой Арендатором площади и оплачивается на основании счета, выставляемого Арендодателем с приложением копий счетов ресурсоснабжающей организации.

2.3.29. Возместить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем для устранения последствий негативного воздействия на ЦСВ, либо выполнить устранение последствий негативного воздействия на ЦСВ собственными силами с предварительным согласованием технологии с Арендодателем.

Сумма расходов Арендодателя, подлежащих возмещению Арендатором, определяется на основании предоставленных Арендодателем копий документов, подтверждающих несение указанных расходов, пропорционально занимаемой Арендатором площади¹⁸.

2.3.30. В случае, если в соответствии с требованиями действующего законодательства, либо предписаниями контролирующих органов, либо в зависимости от характера деятельности Арендатора потребуется переустройство, перепланировка, переоборудование, оснащение Объекта дополнительным оборудованием, либо внесение изменений в конструкцию Объекта, то стоимость таких мероприятий подлежит компенсации Арендатором в размере, определяемом в дополнительном соглашении к Договору, либо в соответствии с соглашением о компенсации затрат, а при недостижении соглашения - в размере, определяемом Арендодателем, но не более суммы фактически понесенных затрат.

2.3.31. В случае использования в любой форме труда иностранных граждан и(или) лиц без гражданства на территории Объекта - соблюдать требования действующего миграционного законодательства РФ. При неисполнении Арендатором данной обязанности, в частности, в случае привлечения Арендатора и (или) его работников к ответственности по делу об административном правонарушении, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора.

2.3.32. Выполнять требования:

- Инструкции для Арендатора,
- Инструкции для физических лиц, находящихся на территории объектов АО «Пассажирский порт Санкт-Петербурга «Морской фасад», при возникновении угрозы совершения или совершения акта незаконного вмешательства и чрезвычайных ситуаций,
- Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Арендодателя.

Указанные в настоящем пункте документы опубликованы на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

Арендатор подписанием настоящего договора подтверждает, что ознакомлен с указанными документами, согласен с их содержанием.

¹⁸ Пункты 2.3.27-2.3.29 включаются в договор при предоставлении ресурсоснабжающей организацией в отношении здания услуги водоотведения

2.3.33 Для получения доступа на территорию Арендодателя осуществлять направление в адрес Арендодателя:

- Список лиц имеющих право получения (сдачи) ключей,
- Заявка на оформление постоянного пропуска.

При оформлении данных документов Арендатор обязуется получить все требуемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе о коммерческой тайне и о персональных данных) согласия всех упоминаемых Арендодателем лиц.

Указанные в настоящем пункте документы опубликованы на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

2.3.34. Производить регулярный мониторинг сайта Арендодателя для целей ознакомления с размещенной там информацией.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Использовать Объект на условиях, установленных Договором.

2.4.2. Обращаться к Арендодателю по вопросам, связанным с использованием Объекта, в том числе по вопросу изменения назначения Объекта.

2.4.3. Досрочно расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 5.6, 5.7 настоящего Договора.

2.4.4. Пользоваться парковкой на территории Арендодателя для временного пребывания легковой автомашин(-ы) в соответствии с Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режимах на территории Арендодателя.

Арендатору предоставлено право пользования парковкой для временного пребывания легковой автомашин(-ы) в соответствии с Правилами парковки.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1 Постоянная часть арендной платы за пользование Объектом общей площадью _____ кв.м. устанавливается в размере _____ (_____) рублей __ копеек в месяц исходя из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м.¹⁹, кроме того НДС, начисляемый сверх указанной стоимости по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Постоянная часть арендной платы за неполный месяц рассчитывается за дни фактического пользования Объектом, исходя из размера арендной платы и количества дней в соответствующем месяце

3.2. Постоянная часть арендной платы включает в себя плату за пользование Объектом, плату за теплоснабжение и поверхностный сток, *(а также плату за электроснабжение, обеспечение и отведение холодной и горячей воды).*²⁰

В сумму арендной платы не входит плата за парковку.

3.3. 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. 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 пункте 3.1 настоящего договора, ежемесячно не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, в безналичном порядке, на расчётный счёт Арендодателя согласно реквизитам, указанным в разделе 11 Договора.

¹⁹ Ставка за 1 кв.м. округляется до целых рублей и для целей определения постоянной арендной платы умножается на площадь Объекта.

²⁰ Указать нужный набор энергоресурсов в составе постоянной арендной платы при наличии соответствующего обращения арендатора, технической возможности подключения в зависимости от варианта: 1) при наличии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС – теплоснабжение и поверхностный сток; 2) при отсутствии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС – указывается все перечисленное в пункте 3.2).

При осуществлении оплаты Арендатор обязан начислить на сумму, подлежащую оплате за соответствующий период (арендная плата, обеспечительный платеж или оплата коммунальных платежей (если применимо)), сумму НДС по действующей в момент оплаты ставке. При оформлении платежного поручения Арендатор обязан указать отдельной строкой сумму и вид платы, подлежащей оплате (арендная плата, обеспечительный платеж или оплата коммунальных платежей (если применимо)), сумму НДС и размер применяемой ставки.

Платежное поручение Арендатора должно содержать ссылку на номер и дату настоящего Договора, указание отдельной строкой в платежном поручении суммы налога на добавленную стоимость. 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.

Арендатор считается исполнившим свою обязанность по внесению Арендной платы в момент поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.4. Начиная с 13-го (тринадцатого) месяца аренды, но не чаще одного раза в год, размер Постоянной части арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем при изменении индекса потребительских цен за истекшие 12 (двенадцать) календарных месяцев, предшествующих месяцу пересмотра размера постоянной части арендной платы. Сведения об изменении индекса потребительских цен размещаются на официальном сайте в сети интернет Федеральной службы государственной статистики по адресу: rosstat.gov.ru. В таком случае Постоянная часть арендной платы может быть изменена Арендодателем пропорционально изменению индекса потребительских цен за истекшие 12 (двенадцать) календарных месяцев. Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление.

Стороны пришли к соглашению, что изменение арендной платы в порядке, определенном в настоящем пункте, не требует заключения дополнительного соглашения.

В случае несогласия Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Арендодателя уведомления об изменении арендной платы письменно уведомить Арендодателя 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. В случае непоступления в адрес Арендодателя такого несогласия Арендатора в сроки, указанные в настоящем пункте, Сторонами признается, что Арендатор согласен с изменением размера арендной платы.

3.5. Основанием для оплаты арендной платы, обеспечительного платежа является настоящий Договор и счета на оплату. Отсутствие у Арендатора счета на оплату не освобождает последнего от обязанности по своевременной оплате арендной платы, платы за коммунальные ресурсы (в случае, определенном в пункте 3.6. настоящего договора), обеспечительного платежа.

3.6. Переменная часть арендной платы включает в себя²¹:

3.6.1. Расходы на обеспечение электроснабжения Объекта, которые определяются по показаниям приборов учета электрической энергии на основании Акта учета электроэнергии, форма которого указана в Приложении № 3 к Договору.

При расчете суммы расходов на обеспечение электроснабжения Объекта применяются цены, уплачиваемые Арендодателем поставщикам электроэнергии.

Арендатор обязан подписать Акт учета электроэнергии в 5-дневный срок с даты получения. Если в течение 5 (пяти) дней после получения Акта от Арендатора не поступило обоснованных возражений, то Акт считается принятым в редакции Арендодателя.

3.6.2 Расход на обеспечение Объекта холодной питьевой водой, прием сточных вод от холодной воды²² определяется по показаниям приборов учета.

²¹ Пункт 3.6 включается в договор при наличии соответствующего обращения арендатора, технической возможности подключения и при наличии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС. При отсутствии узлов учета ЭЭ, ХВС, ГВС соответствующие подпункты пункта 3.6 исключаются.

²² Пункт 3.6.2. включается в Договор при наличии соответствующего обращения арендатора и технической возможности

3.6.3. Расход на обеспечение Объекта горячей водой, отведение горячей воды определяется по показаниям приборов учета²³.

3.6.4. В случае неисправности или ремонта приборов учета, а также по истечении их межповерочного срока количество израсходованной воды определяется по среднемесячному показателю потребления за шесть последних месяцев согласно показаниям приборов учета. Этот порядок расчетов сохраняется вплоть до установки нового или отремонтированного прибора учета, но на срок не более 60 дней²⁴.

Количество сточных вод принимается равным 100 % отпущенной потребителю воды.

Кроме того, возмещение расходов на коммунальные услуги включают в себя расходы Арендодателя, связанные с нарушением лимитов электропотребления, водопотребления и нормативов водоотведения, в том числе: нормативов водоотведения по объему (лимитов водоотведения), превышение нормативов водоотведения по качеству (при сверхнормативном сбросе загрязняющих веществ с фактическими концентрациями, превышающими нормативы допустимых концентраций (ДК) загрязняющих веществ и/или с фактическими показателями общих свойств сточных вод, превышающими нормативные показатели; при установленном факте залпового сброса всех видов загрязняющих веществ; сбросе веществ, запрещенных к приему в системы коммунальной канализации, несогласованном сбросе загрязняющих веществ, рассчитываемых пропорционально арендуемой площади в объеме всего здания.

При расчете суммы расходов на обеспечение холодной водой, прием сточных вод от холодной и горячей воды Объекта применяются тарифы ресурсоснабжающих организаций.

3.6.5. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным периодом, на основании счета, направленного Арендодателем. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.7. При подписании настоящего Договора Стороны признают, что Арендатор обязан уплатить не позднее 5 (пяти) календарных дней, с момента подписания Договора Обеспечительный платеж, в размере _____ (_____) рублей ____ копеек²⁵, кроме того НДС, начисляемый сверх указанной стоимости, по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Если на момент подписания Договора Объект уже сдан Арендатору по Акту сдачи-приемки включается следующий абзац:

Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором по Акту сдачи-приемки от _____, зачитывается Арендодателем в качестве обеспечительного платежа по настоящему Договору.

3.7.1. В случае увеличения размера арендной платы (в том числе при увеличении арендуемой площади), Арендатор обязуется восполнить сумму Обеспечительного платежа до уровня арендной платы за ____ месяцев²⁶ в течение 5 (пяти) календарных дней.

3.8. Арендодатель вправе по своему усмотрению использовать сумму Обеспечительного платежа или ее часть в расчетах с Арендатором по Договору, в том числе рассматривать их в качестве уплаты любого платежа или его части, или иной суммы, не выплаченной Арендатором в срок по настоящему Договору, или любой иной суммы, причитающейся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий Договора, или причинения Арендатором вреда имуществу Арендодателя. Об использовании сумм Обеспечительного платежа Арендодатель будет направлять Арендатору уведомление за 3 (три) календарных дня до такого использования. После каждого расчета или удержания, произведенного Арендодателем из суммы Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней восполнить Обеспечительный платеж до суммы, указанной в п. 3.7. Договора.

²³ Пункт 3.6.3. включается в Договор при наличии соответствующего обращения арендатора и технической возможности

²⁴ Пункт 3.6.4. включается в Договор, если в Договора включены п. 3.6.2. и (или) 3.6.3.

²⁵ Ставка за 1 кв.м. округляется до целых рублей и для целей определения постоянной арендной платы умножается на площадь Объекта.

²⁶ указывается количество месяцев в зависимости от кратности суммы обеспечения арендной плате в п.3.7

Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней восполнить Обеспечительный платеж до суммы, указанной в п. 3.7. Договора.

3.9. Сторонами особо согласовано, что любой доход или выгода, которые могут быть получены Арендодателем от использования или удержания суммы Обеспечительного платежа, принадлежит исключительно Арендодателю, и, если обратное прямо не предписано императивной нормой применимого права, Арендодатель ни при каких условиях, в том числе в случае расторжения Договора, не обязан выплачивать Арендатору какие-либо проценты или иную компенсацию, начисляемые на сумму Обеспечительного платежа.

3.10. В случае расторжения или прекращения Договора по любым основаниям, за исключением случая прекращения или расторжения Договора в связи с нарушением Арендатором условий Договора, Обеспечительный платеж, внесенный Арендатором, возвращается без начисления и выплаты каких-либо процентов и иных компенсаций со стороны Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Сумма Обеспечительного платежа возвращается в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или с момента освобождения Арендатором Объекта, в зависимости от того, какое из событий наступит позднее, в размере, изначально внесенном Арендатором, за вычетом по усмотрению Арендодателя всех или некоторых из далее перечисленных сумм:

а) Сумм неустоек, штрафов, пени, подлежащих выплате Арендатором по настоящему Договору на дату его расторжения или прекращения;

б) Сумм компенсаций, причитающихся Арендодателю по настоящему Договору, включая компенсации, обусловленные причинением Арендатором ущерба Объекту или иному имуществу Арендодателя;

в) Сумм задолженности Арендатора по платежам, подлежащим уплате по настоящему Договору до даты его расторжения или прекращения, включая просроченные платежи;

г) Сумм задолженностей по иным денежным обязательствам Арендатора по Договору, срок исполнения которых наступил или наступит на дату расторжения (прекращения) Договора.

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.

3.11. Не реже 1 (одного) раза в год по представлению одной из Сторон производится сверка расчетов.

При этом Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения акта сверки взаиморасчетов от Арендодателя, 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.

3.12. Стороны пришли к соглашению, что в случае выявления просроченной задолженности у Арендатора по арендной плате и (или) неустойке (пеням, штрафам) при поступлении очередного платежа по настоящему договору определяется следующий порядок погашения образовавшейся задолженности:

В-первую очередь, подлежат погашению суммы просроченной арендной платы;

Во-вторую очередь – погашение текущего платежа арендной платы;

В-третью очередь – остальные возникающие платежи.

Если в результате применения очередности платежей в соответствии с условиями настоящего пункта внесенная сумма Арендатором будет недостаточна для оплаты текущего платежа арендной платы, то такая арендная плата признается Сторонами внесенной в меньшем объеме, чем это предусмотрено Договором вне зависимости от суммы недоплаты.

3.13. Стороны договорились, что в случае оплаты Арендатором только одного из обязательных платежей, указанных в пункте 3.1. (арендная плата) и пункта 3.7. (обеспечительный платеж) настоящего Договора, Арендодатель вправе признать поступившие денежные средства оплатой обеспечительного платежа (пункт 3.7. настоящего Договора). При

этом Арендодатель вправе начать начислять пени за нарушение Арендатором срока оплаты арендной платы в порядке, определенном пунктом 4.3. настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пункта 2.1.1. Договора без уважительных причин уплачивает Арендатору пени в размере 0,1 % от месячной суммы арендной платы за весь Объект, указанной в пункте 3.2. Договора, за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.3., 3.6.5. Договора, последний независимо от вины уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

4.4. В случае неисполнения обязательств по освобождению Объекта (пункт 2.3.18. Договора), Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить Арендодателю независимо от вины пени в размере 3,33 % от месячной суммы арендной платы за пользование всем Объектом, указанной в пунктах 3.2. Договора, за каждый день просрочки.

4.5. Уплата пеней не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.6. Сторонами согласовано, что начисление пени является правом, а не обязанностью Арендодателя.

4.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором п.п. 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9 - 2.3.16, 2.3.22 Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа за каждый случай неисполнения. Перечень и размер штрафных санкций приведен в Приложении № 4. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от исполнения соответствующей обязанности, а равно не лишает Арендодателя права требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных неисполнением соответствующей обязанности. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх штрафа.

4.8. В случае если Арендодателем будет выявлен факт использования Арендатором территории Арендодателя за пределами Объекта (включая земельный участок, на котором расположен Объект) – уплатить по требованию Арендодателя штраф в размере до 100% месячной арендной платы за Объект и либо освободить используемую без договора территорию Арендодателя, либо заключить договор аренды в отношении используемой за пределами Объекта территории Арендодателя. Указанные действия осуществляются в сроки, указанные в предписании Арендодателя. В случае если Арендатором не будет выполнено предписание Арендодателя, Арендодатель вправе повторно взыскать предусмотренный настоящим пунктом штраф, а также расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.8.1. Кроме того, Арендодатель вправе потребовать плату за внедоговорное пользование Объектом из расчета двойной ставки арендной платы за каждый квадратный метр, занимаемой за пределами Объекта площади (включая земельный участок, на котором расположен Объект) за весь период внедоговорного пользования. Площадь внедоговорного пользования определяется Арендодателем и отражается в Акте, который подписывается совместно Арендатором и Арендодателем. О составлении акта Арендатор уведомляется за 1 день до даты составления. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта, в том числе в случае неявки Арендатора для подписания Акта, Арендодатель делает соответствующую отметку в Акте и Акт считается согласованным Арендатором без замечаний.

4.9. В случае если Арендодатель будет привлечен к административной или иной ответственности за допущенным Арендатором нарушением действующего законодательства – Арендатор обязуется незамедлительно по требованию Арендодателя возместить сумму уплаченных штрафов.

4.10. В случае если Арендатором будет допущено ухудшение Объекта либо территории Арендодателя, на которой расположен Объект, в том числе, вследствие утечек технологических

жидкостей (масло, топливо и пр.), за свой счет восстановить состояние Объекта и (или) территории Арендодателя и уплатить штраф в размере 50% месячной арендной платы за Объект.

4.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по перечислению арендной платы более одного раза, действие Договора может быть приостановлено (в том числе путем прекращения доступа Арендатора к Объекту) до момента оплаты Арендатором арендной платы в полном объеме и восстановления Обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в 10-дневный срок, за исключением пункта 3.4. Договора.

5.2. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию Сторон в сроки, согласованные Сторонами.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора:

5.3.1. Когда Арендатор пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями (два и более раз), в том числе не выполняет предписание Арендодателя;

5.3.2. Когда Арендатор существенно ухудшает состояние Объекта;

5.3.3. Когда Арендатор вне зависимости от причин не вносит более одного раза за период аренды арендную плату в установленные Договором сроки вне зависимости от периода просрочки;

5.3.4. Когда Арендатор вне зависимости от причин более одного раза за период аренды вносит арендную плату в меньшем объеме, чем это предусмотрено Договором вне зависимости от суммы недоплаты;

5.3.5. В случаях, предусмотренных п. 2.3.1., 2.3.31 и п. 4.8. Договора;

5.3.6. Несоблюдения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 2.3.32 настоящего Договора, два и более раз;

5.3.7. В случае предъявления Арендодателю предписаний, распоряжений, иных решений, контролирурующих и/или надзорных органов в связи с нарушениями требований действующего законодательства Российской Федерации, возникшими в результате действий/бездействия Арендатора, третьих лиц, привлекаемых Арендатором, включая его посетителей.

5.4. При наступлении случаев, указанных в пункте 5.3 Договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об отказе от исполнения Договора.

5.5. Арендодатель, кроме того, вправе отказаться от исполнения Договора аренды по своему усмотрению (вне зависимости от причин), письменно уведомив об этом Арендатора не менее чем за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты прекращения Договора.

5.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, когда:

5.6.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями Договора;

5.6.2. Переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора;

5.6.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Объекта в соответствии с пунктом 2.1.2. Договора;

5.6.4. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.7. При наступлении случаев, указанных в п. 5.6 Договора, Арендатор направляет уведомление Арендодателю. При этом, Арендатор обязан освободить Объект от принадлежащего ему имущества к дате направления уведомления о расторжении.

5.8. Арендатор вправе немотивированно отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом в письменном виде Арендодателя за 1 (Один) месяц 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.

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

6. УВЕДОМЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА

6.1. Все уведомления, сообщения, направляемые Сторонами друг другу при исполнении Договора направляются по адресам, указанным в разделе 11 Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой, курьером или иным способом, позволяющим достоверно установить факт доставки уведомления.

Каждая Сторона самостоятельно несет риск неполучения сообщения, направленного по указанному в разделе 11 Договора адресу.

Сообщение считается полученным другой Стороной в момент вручения, но в любом случае не позднее 10 (десяти) дней с даты его направления в соответствии с настоящим пунктом.

В отдельных случаях допускается направление сообщений по факсу или по электронной почте по адресу: Арендодателю - office@portspb.ru; Арендатору - _____, с обязательным последующим направлением оригинала.

Если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сообщения по электронной почте Стороне не поступит оригинал сообщения, уведомление, направленное по электронной почте считается ненаправленным и не создает для другой Стороны каких-либо последствий.

Все уведомления должны также содержать информацию о контактном телефоне для оперативной связи по изложенному в уведомлении вопросу.

6.2. При отказе от исполнения Договора, Договор считается прекращенным через 5 (пять) рабочих дней с даты получения другой Стороной уведомления, предусмотренного п.п. 5.4, 5.7 Договора. В уведомлении о об отказе от исполнения Договора указываются (с учетом установленных пунктами 6.1, 6.2 Договора) дата, время и место составления акта сдачи-приемки Объекта.

6.2.1. При расторжении Договора по инициативе одной из Сторон, другая обязана обеспечить явку своего представителя в место, дату и время, указанные другой Стороной для составления акта сдачи-приемки Объекта. При неявке представителя другой Стороны, составляется односторонний акт, в котором отражаются сведения об этом. Представители Сторон обязаны иметь при себе документ, удостоверяющий личность, и оригинал доверенности (если представитель действует по доверенности).

6.2.2. К дате составления акта сдачи-приемки Объекта Арендатор в любом случае обязуется освободить Объект от своего имущества, а также убрать мусор.

6.2.3. В случае если Арендатор не явился для подписания акта сдачи-приемки Объекта, а равно в случае если Арендатор не освободил Объект от своего имущества, Арендатор обязан уплатить Арендодателю плату за фактическое использование за период с даты, когда Договор считается прекращенным до даты фактического освобождения Объекта.

6.2.4. Если к дате прекращения Договора Арендатор не имеет задолженности по арендной плате, но не освободил Объект от своего имущества, то Арендодатель:

- составляет акт о неосвобождении Объекта с приложением описи оставленного имущества и его фотографий;

- направляет Арендатору уведомление о необходимости освобождения Объекта в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты направления уведомления.

6.2.4.1. Арендатор настоящим соглашается с тем, что в случае, если по истечении 10-дневного срока Арендатор не освободит Объект от своего имущества, то это считается отказом Арендатора от своего имущества и право собственности Арендатора на такое имущество прекращается (ст. 226 ГК РФ). Такое имущество с 11 календарного дня поступает в собственность Арендодателя.

6.2.4.2. Арендатор настоящим соглашается с тем, что Арендодатель вправе распорядиться имуществом, указанным в п. 6.2.4.1., по своему усмотрению.

6.2.4.3. По усмотрению Арендодателя он может обеспечить хранение имущества, указанного в п. 6.2.4.1. (в т.ч. за пределами Объекта), с последующим взысканием расходов на хранение с Арендатора или компенсировать расходы за счет продажи имущества в порядке, предусмотренном пп. 6.2.6.-6.2.7. Договора.

6.2.5. В случае если к дате прекращения Договора Арендатор имеет задолженность по арендной плате, Арендодатель вправе:

- предпринять действия, направленные на прекращение доступа Арендатора на Объект (с составлением описи имущества Арендатора и фотофиксацией);
- удерживать имущество Арендатора до даты полного погашения задолженности по арендной плате и платы за фактическое использование Объекта (с составлением описи имущества Арендатора и фотофиксацией);
- обратиться взыскание на удерживаемое имущество во внесудебном порядке и получить удовлетворение своих требований и из его стоимости.

6.2.5.1. О совершении действий, указанных в пункте 6.2.5., Арендодатель направляет в адрес Арендатора соответствующее уведомление о необходимости явки его представителя. В случае неявки представителя Арендатора для составления описи в указанное в уведомлении время, опись составляется Арендодателем в одностороннем порядке и направляется Арендатору.

6.2.6. При этом, реализация удерживаемого имущества осуществляется Арендодателем путем прямой продажи третьему лицу с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного обязательства. В случае если стоимость отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, разница подлежит выплате Арендатору.

Арендодатель также вправе взыскать с Арендатора убытки, вызванные невозможностью использования Объекта (размер убытков определяется исходя из величины арендной платы за 1 кв.м, установленный Договором, и занимаемой имуществом Арендодателя площади Объекта) и получить удовлетворение своих требований из стоимости удерживаемого имущества, оставшегося после погашения задолженности по арендной плате.

6.2.7. При обращении взыскания на имущество Арендатора начальная продажная стоимость имущества определяется Арендодателем самостоятельно либо путем сравнения цен на аналогичное имущество, полученных из открытых источников, либо путем проведения оценки рыночной стоимости имущества оценщиком по выбору Арендодателя. В этом случае расходы на оценку возмещаются Арендатором добровольно либо из стоимости имущества, на которое обращено взыскание по требованию Арендодателя.

6.2.8. Арендатор вправе в любое время прекратить обращение взыскание на удерживаемое Арендодателем имущество, погасив задолженность по арендной плате, по плате за фактическое пользование, а также возместив все произведенные Арендодателем расходы, связанные с неисполнением обязательств Арендатора и все вызванные таким неисполнением убытки.

6.3. Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

6.4. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора не соответствует пункту 2.3.18 Договора, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.1. Арендодатель фиксирует имеющиеся на момент передачи Объекта недостатки и Стороны согласовывают разумные сроки устранения указанных недостатков Арендатором.

6.4.2. В случае отказа Арендатора от устранения недостатков Арендодатель своими силами устраняет недостатки и направляет Арендатору требование о возмещении расходов,

направленных на устранение недостатков имущества, а также убытков, вызванных невозможностью использования Объекта. Размер убытков определяется как произведение суммы арендной платы за 1 (один) день, определенной исходя из условий Договора, на количество дней, которые потребовались для устранения недостатков силами Арендодателя. В указанный срок входит: срок проведения закупки в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также срок на выполнение работ по устранению недостатков. К требованию Арендодатель прилагает копии договора на устранение недостатков с приложением сметы, а также доказательства оплаты по договору на устранение недостатков и акта сдачи-приемки выполненных работ.

Арендатор обязуется возместить произведенные расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя.

6.5. 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.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Отношения между Сторонами регулируются настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны будут стремиться разрешать все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, путем переговоров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) календарных дней.

7.3. Если указанные споры не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с его компетенцией, по законодательству Российской Федерации.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по Договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия.

При этом, обстоятельством непреодолимой силы признается не любое из указанных выше событий, а только те, которые оказывают непосредственное влияние на деятельность другой Стороны и между которыми и невозможностью исполнения обязательств по Договору имеется причинно-следственная связь.

8.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства при обстоятельствах непреодолимой силы, должна дать в течение 3 (трех) дней письменное извещение другой Стороне о препятствии, описании его влияния на деятельность Стороны и указания на связь между обстоятельствами непреодолимой силы и невозможностью исполнения обязательств по Договору с обязательным предоставлением письменных документов уполномоченных органов.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут Арендатором и Арендодателем путем направления письменного уведомления другой Стороне.

9. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

9.1. Стороны обязуются соблюдать требования Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в случае, если для исполнения Договора у Сторон возникает обязательство по обработке персональных данных физических лиц (субъектов персональных данных), при этом каждая из Сторон обязана обеспечить соблюдение требований, установленных законодательством РФ.

9.2. При необходимости обработки персональных данных физических лиц (субъектов персональных данных) в связи с исполнением Договора, Арендатор, передавая их Арендодателю, поручает Арендодателю их обработку в объемах и способами, определенными в поручении.

Форма поручения на обработку персональных данных размещена сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

При подписании настоящего договора Арендатор передает подписанное со своей стороны поручение на обработку персональных данных в двух оригинальных экземплярах. Без подписанного Арендатором поручения на обработку персональных данных согласование документов, указанных в пункте 2.3.33 настоящего договора, не производится.

9.3. Арендатор заверяет и гарантирует, что им получено предварительное согласие субъектов персональных данных на обработку Арендодателем в той мере, в какой оно необходимо в силу применимого законодательства, форма и содержание такого согласия соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Арендатор самостоятельно рассматривает и разрешает обращения и требования соответствующих субъектов. Арендатор обязуется освободить Арендодателя от какой-либо ответственности, которую он может понести, правомерно обрабатывая персональные данные по поручению Арендатора в соответствии с Договором. В случае предъявления физическими лицами любых претензий, связанных с нарушением установленного законодательством порядка сбора, хранения или использования персональных данных, Арендатор обязуется урегулировать такие претензии своими силами и за свой счет. В случае если такие претензии приведут к убыткам Арендодателя, включая выплату административных штрафов, наложенных государственными органами, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю документально подтвержденные убытки в полном объеме.

9.4. Арендодатель обязуется принимать технические, организационные и юридические меры, направленные на защиту персональных данных от их компрометации путем их несанкционированного раскрытия или распространения. Состав мер, принимаемых Арендодателем, определяется внутренними политиками и процедурами Арендодателя.

9.5. Персональные данные считаются переданными Арендатором Арендодателю для целей выполнения его обязательств по Договору с момента их получения Арендодателем от Арендатора посредством используемой Сторонами ИС, системы электронного документооборота или в бумажной письменной форме.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны направляться сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне.

10.3. В случае направления одной из Сторон сообщений с использованием почтовой либо курьерской связи такое сообщение считается полученным другой Стороной с момента, указанного в уведомлении о вручении. При этом корреспонденция, направленная в адрес Стороны, получившая отметку об уклонении от получения корреспонденции, или возвращенная с отметкой "адресат отсутствует", "адресат выбыл", "возврат за истечением срока хранения",

считается полученной Стороной со дня проставления вышеуказанной отметки, в случае если другая Сторона не была заранее уведомлена об изменении адреса Стороны.

10.4. Договор составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 экз. хранятся у Арендодателя, 1 экз. у Арендатора.

Вариант, если договор заключен на срок более года: 3-й экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

10.3. Приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1 – План арендуемого Объекта;

Приложение № 2 – Форма акта сдачи-приемки Объекта;

Приложение № 3 – Форма Акта учета электроэнергии;

Приложение № 4 – Перечень штрафных санкций, применяемых при нарушении арендатором договорных обязательств.

Приложение № 5 - Перечень должностных лиц

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

АО «ПП СПб МФ»

Юридический адрес:

199225, г. Санкт-Петербург, пр.

Круженштерна д.18, стр.4, пом. 37-Н

ИНН 7842332680, КПП 780101001

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,

E-mail: office@portspb.ru

Арендатор:

«_____»

Юридический адрес:

ИНН _____, КПП _____

ОГРН _____

Р/с _____

к/с _____

БИК _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/ И.В. Степанов /

_____/ _____ /

План арендуемого Объекта

№ _____ от _____ 202__ года

Арендодатель:Директор по коммерции и правовым
вопросам АО «ПП СПб МФ»**Арендатор:**

_____(должность)

МП И.В. Степанов_____
МП (ФИО)

**АКТ
Сдачи–приемки Объекта
(ФОРМА)**

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 202__ года

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (АО «ПП СПб МФ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора по коммерции и правовым вопросам Степанова Игоря Вячеславовича, действующего на основании доверенности №__ от ____ г., с одной стороны, и

____ «_____» (____ «_____»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице управляющего _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые Стороны,

составлен настоящий акт о том, что АО «ПП СПб МФ» передает, а _____ (наименование Арендатора) принимает в аренду

_____ выделенный на плане объекта недвижимости красной линией (Приложение № 1), площадью _____ (_____) квадратных метра.

Объект оборудован сетями электроснабжения, электроосвещения, радиаторами отопления, системой приточно-вытяжной вентиляции, системой кондиционирования (указывается чем оснащено).

На объекте установлено следующее оборудование:

- _____
- _____
- _____

Недостатков, препятствующих использованию Объекта в соответствии с Договором, не выявлено.

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:

_____/ И.В. Степанов/

_____/_____/

Приложение № 3
к договору аренды
№ ____ от ____ 202__ года

**ФОРМА АКТА УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ
(ФОРМА)**

АКТ УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ
к договору аренды № ____ от ____ 202__ года
за период: ____ 202__ года

г. Санкт-Петербург

«__» ____ 202__ года

4. Разрешенная к использованию мощность — ____ кВА.

5. Показания приборов учета электрической энергии:

Тип счетчика	№ счетчика	Показания счетчика на начало периода	Показания счетчика на конец периода	Кэф. трансформации	Итого	Учитыв аемый объект

ИТОГО за отчетный период ____ кВт.

Ответственный представитель Арендодателя _____.

Ответственный представитель Арендатора _____.

Арендодатель:

Директор по коммерции и правовым
вопросам АО «ПП СПб МФ»

Арендатор:

_____ (должность)

МП И.В. Степанов

МП

МП (ФИО)

МП

**Перечень штрафных санкций, применяемых при
 нарушении арендатором договорных обязательств**

№	Нарушение обязательства	Размер штрафных санкций
1.	пункты 4.7., 2.3.4 Неполучение предварительного письменного согласия Арендодателя на текущий ремонт	Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере до 100% месячной арендной платы за каждый случай нарушения
2.	пункты 4.7., 2.3.5. необеспечение сохранности инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте, несодержание Объекта и установленного в нем оборудования и систем в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями техники безопасности, необеспечение охраны всего находящегося в Объекте имущества, как своего, так и Арендодателя.	
3.	пункты 4.7., 2.3.6. производство на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.	
4.	Пункт 2.3.32 невыполнение требований: - Инструкции для Арендатора, - Инструкции для физических лиц, находящихся на территории объектов АО «Пассажирский порт Санкт-Петербурга «Морской фасад», при возникновении угрозы совершения или совершении акта незаконного вмешательства и чрезвычайных ситуаций, - Инструкции о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Арендодателя.	
5.	пункты 4.7., 2.3.7. Несоблюдение на Объекте требования Роспотребнадзора, Росприроднадзора, Ростехнадзора, органов Государственного пожарного надзора.	Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере до 50% месячной арендной платы за каждый случай нарушения
6.	пункты 4.7., 2.3.8. Невыполнение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ, отсутствие инструкции о мерах пожарной безопасности, неназначение лица, ответственного за пожарную безопасность объекта и проведение инструктажей по пожарной безопасности, допуск к работе сотрудников без прохождения ими противопожарного инструктажа	
7.	пункты 4.7., п. 2.3.9. Невыполнение в установленный срок предписания Арендодателя, а также контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта.	
8.	пункты 4.7., 2.3.10. Неосвобождение Объекта в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания (или его части) на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя.	
9.	пункты 4.7., 2.3.11. Содержание Объекта в ненадлежащем санитарном состоянии, курение на арендуемом Объекте, за исключением специально отведенных для курения мест.	
10.	пункты 4.7., 2.3.12. Неизвещение Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, непринятие всех возможных мер по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.	

11.	пункты 4.7., 2.3.14. Заключение договоров, совершение действий и сделок, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.).	
12.	пункты 4.7., 2.3.15. Заключение договоров, совершение действий и сделок, следствием которых является размещение рекламно-информационных материалов (световые короба, рекламные плакаты, листовки, брошюры, оборудование с нанесенной рекламой и т.п.) третьих лиц на арендуемом Объекте без письменного согласования с Арендодателем.	
13.	пункты 4.7., 2.3.16. Необеспечение представителям Арендодателя беспрепятственного доступа на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.	
14.	пункты 4.7., 2.3.22. захламление Объекта, отсутствие доступа к приборам учета, приборам тепло-и водоснабжения.	
15.	пункт 2.3.20 Превышение по вине Арендатора режимов и планов электропотребления, предусмотренных договором энергоснабжения с Гарантирующим поставщиком электрической энергии.	Размер штрафа определяется на основании счета Гарантирующего поставщика, выставляемого Арендодателю
16.	пункт 4.8. Использование Арендатором территории Арендодателя за пределами Объекта (включая земельный участок, на котором расположен Объект).	Арендодатель вправе потребовать
17.	Пункт 4.8. Невыполнение предписания Арендодателя об освобождении используемой без договора территории Арендодателя, либо о заключении договора аренды в отношении используемой за пределами Объекта территории Арендодателя.	уплаты штрафа в размере до 100% месячной арендной платы за Объект
18.	Пункт 4.9. Привлечение Арендодателя к административной или иной ответственности за допущенные Арендатором нарушения действующего законодательства.	Арендодатель вправе потребовать возместить сумму уплаченных штрафов.
19.	Пункт 4.10. Допущение ухудшения Объекта либо территории Арендодателя, на которой расположен Объект, в том числе, вследствие утечек технологических жидкостей (масло, топливо и пр.).	Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере 50% месячной арендной платы за Объект

Арендодатель:Директор по коммерции и правовым
вопросам АО «ПП СПб МФ»_____
И.В. Степанов
МП**Арендатор:**_____
(должность)_____
(ФИО)
МП

Приложение № 5

к договору аренды

№ _____ от _____ 202__ года

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 <u>Для отправки официальных писем (заявок на заключение/ расторжение договора, обращение арендаторов):</u> e-mail: office@portspb.ru <i>В случае отправки вышеуказанных заявок и обращений на другой электронный почтовый адрес Арендодателя, такие заявки и обращения считаются не направленными и не полученными.</i> <u>Для всех остальных видов писем:</u> e-mail: komerc@portspb.ru 495-47-97	

Перечень должностных лиц,
уполномоченных на получение/сдачу финансовых документов

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

Арендодатель:

Директор по коммерции и правовым вопросам АО «ПП СПб МФ»

Арендатор:

_____ (должность)

_____ И.В. Степанов
МП

_____ (ФИО)
МП

Приложение № 3
к приказу № _____ от «__» _____ 2025
«Об утверждении форм»

Инструкция для Арендатора

В соответствии с заключенным договором аренды № _____ от «__» _____ 2025 г. (далее - Договор) Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (АО «ПП СПб МФ») (далее – Арендодатель) передало _____ (далее - Арендатор) во временное владение и пользование следующие помещения:

1.1.

(далее совместно именуемые – Объект).

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:

Арендатор является лицом, уполномоченным владеть и пользоваться Объектом, несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством по смыслу, определяемому частью 1 статьи 38 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

Под нарушением правил пожарной безопасности понимается невыполнение и/или ненадлежащее выполнение условий заключенного договора аренды, настоящей Инструкции, положений действующего законодательства.

1) Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает выполнение требований по пожарной безопасности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 № 1479.

2) Арендатор обеспечивает категорирование по взрывопожарной и пожарной опасности, а также определение класса зоны в соответствии с главами 5, 7 и 8 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» помещений (пожарных отсеков) производственного и складского назначения и наружных установок с обозначением их категорий (за исключением помещений категории Д по взрывопожарной и пожарной опасности) и классов зон на входных дверях помещений с наружной стороны и на установках в зоне их обслуживания на видном месте.

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

4) 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;

5) 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;

6) 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);

7) 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;

8) 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;

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

10) 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;

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

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

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

14) 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.

15) Запрещается использовать средства пожаротушения не по прямому назначению.

16) Запрещается проводить огневые и другие пожароопасные работы без согласования с главным специалистом по ПБ, ГО и ЧС Арендодателя.

17) Запрещается вести строительно-монтажные работы без согласования с главным специалистом по ПБ, ГО и ЧС Арендодателя.

18) Оформление огнеопасных работ производится в следующем порядке:

Арендатор или подрядная организация арендатора предоставляют:

1. Письменную заявку заместителю директора по эксплуатации и главному специалисту по ПБ, ГО и ЧС Арендодателя с указанием места проведения работ, даты проведения работ, характера проведения работ;

2. Выданный и заполненный установленным порядком наряд-допуск на проведение огневых работ;

3. Копии квалификационных удостоверений руководителя работ и производителя работ;

4. Копию удостоверения обучения мерам пожарной безопасности руководителя работ.

Арендодатель вправе отказать в проведении огневых работ при несоблюдении требований охраны труда и пожарной безопасности.

2. Электроустановки и оборудование:

1) Запрещается устанавливать и эксплуатировать временную электропроводку.

2) Запрещается оставлять включенными в электрическую сеть бытовые электронагревательные приборы, в том числе зарядные устройства, чайники, кофеварки, микроволновые печи, мультиварки и т.п. без присмотра, за исключением оборудования или приборов, которые должны находиться в круглосуточном режиме работы по инструкции завода-изготовителя.

3) При эксплуатации электроприборов запрещается:

- нарушать положения по эксплуатации, установленные заводом-изготовителем;
- эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- пользоваться поврежденными розетками, выключателями и другими электроустановочными изделиями;
- подключать электроприборы в розетки, не предназначенные для таких электроприборов, а также не соответствующей маркировкой;
- эксплуатировать не сертифицированные (или самодельные) удлинители, сетевые фильтры;
- эксплуатировать удлинители и сетевые фильтры, не соответствующие по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов;
- оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы;
- обертывать электролампы и светильники бумагой и другими горючими материалами;
- эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями);
- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы;
- размещать, складировать у электрощитов, электронагревателей и пусковой аппаратуры горючие вещества и материалы в том числе при проведении аварийных и других строительно-монтажных или реставрационных работ.

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

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 случаях, определенных договором..

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) В помещениях и на территории Объекта курение запрещено, в том числе электронных и других видов табачных изделий, за исключением мест, специально предназначенных для курения.

10) 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.

11) Запрещается парковать автотранспорт на крышках колодцев пожарных гидрантов. Арендатор обязан соблюдать схему движения автомобилей и скоростные ограничения на территории Арендодателя, располагать автомобиль на парковочном месте в строгом соответствии с специально отведенных местах парковки и линиями разметки, согласно установленным правилам парковки.

12) Запрещается использовать в качестве автомобильной стоянки газоны и пешеходные тротуары, а также места, не предназначенные для стоянки транспортного средства.

13) 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, а также Порядку взаимодействия и Инструкции, опубликованным на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>.

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

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

4) 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 уполномоченных 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.

5) В случае использования Объекта для организации точки питания, в процессе эксплуатации которой образуются жиры, сбрасываемые в хозяйственно-бытовую канализацию Арендодателя, Арендатор обязуется за счёт собственных средств организовать регулярную и своевременную очистку жиросборника с привлечением специализированной лицензированной организации. По мере заполнения жиросборника либо после получения письменного уведомления (информации) от Арендодателя «о необходимости зачистки жиросборника» Арендатор обязан за собственный счет в течение 10-ти календарных дней осуществить зачистку (откачку), промывку жиросборника с последующим транспортированием отходов по договору со специализированной лицензированной организацией и предоставить Арендодателю акт приёма-передачи таких отходов лицензированной организации на утилизацию. Отходы, образующиеся от зачистки жиросборника являются собственностью Арендатора

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, за действия третьих, привлекаемых им для целей исполнения Договора, за пронос (провоз) на территорию Арендодателя запрещенных предметов и нарушения антитеррористического режима.

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 расходов, которые Арендодатель произвел или должен 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). Размер расходов Арендодателя, указанных в настоящем пункте, производятся на основании калькуляции, составленной Арендодателем.

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) Арендатор должен оказывать содействие Арендодателю в обеспечении поддержания чистоты и порядка в местах общего пользования.

10) Арендатор обязан поддерживать в чистоте, в том числе, осуществлять уборку Объекта.

11) Арендатор обязан не засорять тротуары, дверные проемы, вестибюли, залы, санузлы, лестницы, лифтовые холлы и другие места общего пользования, не использовать их

для складирования материалов или размещения мусора, не создавать препятствий для прохода к ним или по ним и не допускать их использования для любых целей, кроме входа в помещения и здание и выхода из них и для перехода из одной части Здания в другую часть Здания. В частности, запрещается выметать и бросать что-либо в коридоры, вестибюли, шахты лифтов и лестницы.

12) Арендатор не должен устанавливать, размещать и хранить какие-либо товары, вещи любого рода, оборудование, материалы и мебель (а также допускать их установку, размещение и хранение) в местах общего пользования или других местах Здания, кроме арендуемого Объекта. Арендодатель может удалить указанные предметы из мест общего пользования, а Арендатор по требованию Арендодателя обязан возместить расходы, понесенные Арендодателем в связи с их удалением.

13) В случае необходимости использования лифта, Арендатор должен накануне, до 15:00 рабочего дня, оформить заявку (указать вес и объем груза и предполагаемое время использования лифта). Работа лифтов осуществляется с 9:00 до 18:00. (относится к Объекту, расположенному на территории имущественного комплекса Морского фасада).

14) Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере 500 рублей, если по вине последнего внутренняя территория загрязнена мелким бытовым и строительным мусором.

15) Работы по ввозу/вывозу и вносу/выносу из здания мебели, офисного оборудования и любых иных крупногабаритных (размеры которых по высоте, длине и /или ширине превышают 0.7 x 0.5 x 0.5м) или тяжелых (вес которых превышает 200 кг) предметов должны осуществляться только в согласованное с Арендодателем время, а также не должны создавать каких-либо неудобств для других Арендаторов Здания или мешать нормальному функционированию Здания.

16) Маршрут и способ перемещения вышеуказанных предметов определяются Арендодателем таким образом, чтобы обеспечить безопасность всех лиц, чьи интересы могут быть затронуты, а также сохранность их имущества. Арендатор несет все сопряженные с вышеуказанным процессом перемещения затраты и расходы.

17) При осуществлении таких работ Арендатор обязуется соблюдать следующие требования:

- при транспортировке по Зданию крупногабаритных материалов, мебели, оборудования, а также во время въезда в помещения, Арендатор (или выбранная им компания-перевозчик) несет материальную ответственность в случае причинения в результате их действий ущерба Арендодателю и/или другим Арендаторам;

- Арендатор несет ответственность за то, чтобы компания-перевозчик имела все необходимые документы на оказание соответствующих услуг;

- подъем имущества Арендатора на этажи Здания должен осуществляться только по лестницам. При этом Арендатор должен принять все необходимые меры по защите стен, полов, ступеней и дверей от возможных повреждений. Любое повреждение ступеней, стен, входных дверей и т.п., допущенное при доставке, устраняется за счет Арендатора.

18) Арендатор несет ответственность за уборку упаковочных материалов и прочего мусора компанией-перевозчиком. Вся упаковочная тара от доставленной в офис мебели, оборудования или иной крупногабаритный мусор должны быть вынесены из здания и утилизированы Арендатором за свой счет. Если для вывоза мусора требуется предоставление отдельного контейнера, Арендатор должен согласовать время и место установки контейнера с Арендодателем. Запрещается оставлять упаковочные материалы (бумагу, стружку, фанеру, ящики, коробки, доски и т.п.) в местах общего пользования.

19) Арендодатель имеет право приостановить работы, которые производятся в нарушение вышеуказанных правил до момента, пока такие нарушения не будут устранены.

20) Все повреждения, нанесенные Арендатором в результате вноса и выноса имущества или нанесенные предметами, принадлежащими Арендатору, должны исправляться (ремонтироваться) за счет Арендатора.

21) Арендатор ответственен за вывоз мусора, оставшегося после доставки крупных предметов в помещения или переезда на арендуемую им площадь. Указанный мусор должен быть вывезен из Здания в течение суток, площади Здания и/или прилегающей территории не могут использоваться для уничтожения этого мусора

22) При выносе материальных ценностей, крупногабаритного имущества сопроводительный документ на вынос материальных ценностей, выданный (согласованный) Арендодателем, предъявляется сотруднику охраны Здания.

23) Арендатор хранит все виды мусора и отходов в подходящей для этого емкости (емкостях) на территории Объекта. Арендатор обязуется не оставлять мусор и отходы в холлах, на лестничных клетках здания или в других местах Здания, не предназначенных для этого.

24) Для вывоза мусора Арендатор обязан перенести и сложить его в специально отведенные Арендодателем для этого емкости на территории Здания.

25) Если мусор не вывезен своевременно, Арендодатель вправе самостоятельно обеспечить его вывоз за счет Арендатора с добавлением определяемой Арендодателем дополнительной суммы для компенсации расходов Арендодателя, связанных с вывозом мусора.

26) Утилизация пищевых отходов осуществляется силами Арендатора и за его счет.

27) Во избежание перегрузки Объекта и здания Арендатор не имеет права размещать в помещениях и здании тяжелые предметы (а именно предметы, вес которых при распределении на площадь помещения превышает 250 кг на 1 кв. м перекрытия) без согласования с Арендодателем.

28) Арендатор не имеет права на внос, хранение и использование в помещениях, Здании каких-либо веществ и материалов, которые являются или могут стать опасными, зловонными, горючими, огнеопасными, радиоактивными, взрывчатыми, вредоносными, загрязняющими или ядовитыми (за исключением веществ, специально разрешенных к использованию Арендодателем, причем в местах, специально отведенных для этого Арендодателем), а также не имеет права на осуществление в помещениях какой-либо деятельности, опасной для жизни и здоровья пользователей Здания или которая может принести ущерб имуществу Арендодателя. Арендаторы обязаны неукоснительно соблюдать требования действующих правил пользования зданиями и противопожарной безопасности, установленных нормативными актами.

29) Арендатор не должен мешать другим Арендаторам (и их пользователям) использовать арендуемые ими помещения. Запрещается нарушать нормальную работу других Арендаторов, создавая шум, вибрацию или распространяя запахи или дым. В частности, запрещается использование оборудования, музыкальных инструментов, радио и иных предметов и веществ, которые служат или могут послужить источником чрезмерного шума, запаха, теплового излучения, радиоактивного излучения, вибрации или иным образом причиняют неудобства другим Арендаторам Здания

7. Безопасность и охрана

1) Реализация мер по обеспечению безопасности на территории Арендодателя осуществляется в соответствии с Инструкцией для физических лиц, находящихся на территории объектов АО «Пассажирский порт Санкт-Петербурга «Морской фасад», при возникновении угрозы совершения или совершении акта незаконного вмешательства и чрезвычайных ситуаций, (далее – Порядок взаимодействия).

2) Доступ сотрудников и транспортных средств Арендатора на территорию Арендодателя и на Объект осуществляется в порядке, установленном настоящим Договором, Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории Арендодателя (далее – Инструкция), а также иными нормативными документами Арендодателя, регламентирующими предоставление объектов инфраструктуры Арендодателя.

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».

3) 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 присутствие представителя Арендатора при производстве погрузочно-разгрузочных работ по доставке (вывозу) имущества Арендатора.

ПОРУЧЕНИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Доверитель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад» (далее по тексту - АО «ПП СПб МФ»), именуемый в дальнейшем «Поверенный», в лице в лице **директора по коммерции и правовым вопросам Степанова Игоря Вячеславовича**, действующего на основании доверенности №__ от _____ г., с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», в целях выполнения требований Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – 152-ФЗ), подписали настоящее Поручение на обработку персональных данных физических лиц, обрабатываемых техническими средствами (автоматизированная обработка), используемых для предоставления доступа на территорию Поверенного, о нижеследующем:

1. Поверенный обязуется по поручению и от имени Доверителя совершать действия по обработке персональных данных (далее – Поручение), которые включают следующее: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Поверенный выполняет поручение, в рамках заключенного договора _____ №__ от _____ для:

- предоставления доступа на свою территорию (территория Пассажирского Порта Санкт-Петербург «Морской фасад»);

- осуществление взаимодействия в рамках заключенного договора _____ №__ от _____

2. Состав персональных данных, подлежащих обработке, включает фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан документ), адрес фактического места проживания, номер телефона (в том числе сотового), адрес электронной почты, сведения о месте работы и занимаемой должности.

3. Обработка персональных данных осуществляется в целях обеспечения соблюдения требований законодательства Российской Федерации, обеспечения соблюдения требований безопасности, пропускного и внутриобъектового режимов на объектах Поверенного, формирования и ведения информационного ресурса, информационного и организационного сопровождения в рамках договора _____ №__ от _____, допуска на объекты Поверенного в рамках договора _____ №__ от _____, организации предоставления парковочных мест

4. Обработка персональных данных должна быть осуществлена в срок до наступления одного из следующих событий, в зависимости от того, что наступит ранее:

4.1. Получение Поверенным от Доверителя письменного Уведомления о необходимости прекращения обработки персональных данных.

4.2. Получение Поверенным от Доверителя письменного Уведомления о получении от субъекта персональных данных запроса на уничтожение персональных данных или отзыва согласия на обработку персональных данных.

4.3. По истечении срока действия настоящего поручения.

4.4. В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, в том числе полученного напрямую Поверенным.

5. Передача Доверителем персональных данных для обработки Поверенному осуществляется с согласия субъекта персональных данных.

5.1. Доверитель самостоятельно организует получение и хранение согласий субъектов персональных данных на обработку персональных данных, включая передачу и последующую обработку Поверенным.

6. Доверитель обязан:

6.1. С даты подписания настоящего Поручения передать Поверенному персональные данные для обработки.

7. Поверенный обязан:

7.1. Соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные 152-ФЗ.

7.2. Осуществлять обработку персональных данных в соответствии с целями, определенными Сторонами в настоящем поручении.

7.3. Обеспечить при обработке персональных данных их точность, достаточность, а в необходимых случаях и актуальность по отношению к целям обработки персональных данных.

7.4. Осуществлять хранение персональных данных в форме, позволяющей определить субъекта персональных данных, не дольше, чем этого требуют цели обработки персональных данных.

7.5. В случае выявления неправомерной обработки персональных данных прекратить неправомерную обработку персональных данных в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с даты этого выявления.

7.7. В случае достижения цели обработки персональных данных прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней с даты достижения цели обработки персональных данных.

7.8. В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку его персональных данных прекратить их обработку и в случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных данных, уничтожить персональные данные в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней с даты поступления указанного отзыва, при этом Доверитель обязан уведомить Поверенного о получении такого отзыва в течение 1 (одного) рабочего дня.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность перед субъектом персональных данных за действия Поверенного несет Доверитель. Поверенный, осуществляющий обработку персональных данных по поручению Доверителя, несет ответственность перед Доверителем.

10. Конфиденциальность персональных данных и требования к защите обрабатываемых персональных данных:

10.1. Стороны, получившие доступ к персональным данным по настоящему поручению, обязуются не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных. За исключением случая поступления запроса органа государственной власти, если это прямо предусмотрено федеральным законом.

10.2. Стороны при обработке персональных данных обязаны принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных.

10.3. Система защиты персональных данных включает в себя организационные и (или) технические меры, определенные с учетом актуальных угроз безопасности персональных данных и информационных технологий, используемых в информационных системах.

10.4. Поверенный обеспечивает безопасность персональных данных при их обработке в информационной системе.

11. Настоящее поручение подлежит прекращению вследствие:

11.1. Отмены поручения Доверителем.

11.2. Отказа Поверенного от исполнения поручения.

11.3. Вступления в действие решения суда о признании Доверителя несостоятельным (банкротом).

11.4. Вступления в действие решения суда о признании Поверенного несостоятельным (банкротом).

11.5. Прекращения действия договора ____ № ____ от ____.

12. Стороны будут стремиться разрешать все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, путем переговоров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) календарных дней.

13. Если указанные споры не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с его компетенцией, по законодательству Российской Федерации.

14. Настоящее поручение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

15. Поручение вступает в силу с момента подписания его Доверителем и действует до прекращения действия договора ____ № ____ от ____.

16. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего поручения.

Подписи сторон:

Поверенный:

АО «ПП СПб МФ»

Юридический адрес:

199225, г. Санкт-Петербург, пр.

Круженштерна д.18, стр.4, пом. 37-Н

ИНН 7842332680, КПП 780101001

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,

E-mail: office@portspb.ru

Доверитель:

____ « ____ »

Юридический адрес:

____,

ИНН _____, КПП _____

ОГРН _____

Р/с _____

к/с _____

БИК _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/ **И.В. Степанов** / _____/ _____/