

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания «Святогор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Арканникова Тимофея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с другой стороны, по отдельности именуемые Сторона, а при совместном упоминании – Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование (далее - аренда, аренду) следующее имущество (далее – «Имущество»): нежилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 150, корп. 2, лит. А.

1.2. Нежилое помещение расположено на земельном участке б/н площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., являющемся частью земельного участка с кадастровым номером № 78:11:0005607:75, общей площадью 72 535 кв.м., находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 150, корпус 2, лит. А.

Конкретное место нахождения Имущества обозначено на прилагаемом к Договору плане (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью Договора).

1.3. Право на использование земельного участка б/н возникло у Арендодателя по договору аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенному с АО «ПГСК» (ИНН 7802210189).

1.4. Арендатор представляет заверенные Арендатором копии:

- учредительных документов,
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица,
- Свидетельства о постановке на учет организации в налоговом органе,
- документа, подтверждающего правомочие подписанта (Протокол о назначении исполнительного органа (др. Документ).

1.5 Помещение будет использоваться Арендатором для \_\_\_\_\_

1.6 Фактическая передача Имущества осуществляется по Акту приема-передачи в срок не позднее 1 (одного) календарного дня после уплаты Арендатором средств Арендодателю, указанных в п. 3.3 Договора.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента окончания срока аренды. Срок аренды:

2.2. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до окончания срока действия Договора.

**3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА**

3.1. Месячная арендная плата состоит из двух частей: фиксированного и переменного платежей.

**Величина месячной арендной платы в виде фиксированного платежа** устанавливается в размере \_\_\_\_\_, в том числе налог на добавленную стоимость, исчисленный по ставке 18 (Восемнадцать) %.

**Величина месячной арендной платы в виде переменного платежа** устанавливается в размере стоимости электроэнергии (с учетом НДС 18%), потребленной Арендатором. Сумма переменного платежа определяется по показаниям счетчиков, установленных в арендуемом помещении и оплачивается на основании счета, выставленного Арендодателем.

3.2. Начисление арендной платы производится с момента передачи Имуущества Арендатору по акту приема-передачи и до момента фактического возврата Имуущества Арендодателю. В случае, если календарный месяц пользования Имуществом не полный, то арендная плата рассчитывается исходя из числа дней фактического пользования Имуществом в таком месяце.

3.3. Арендатор уплачивает Арендодателю аванс на основании Договора за первый календарный месяц аренды в размере \_\_\_\_\_, в том числе налог на добавленную стоимость, исчисленный по ставке 18 (Восемнадцать) %, плюс обеспечительный платеж за последний календарный месяц аренды в размере \_\_\_\_\_, в том числе налог на добавленную стоимость, исчисленный по ставке 18 (Восемнадцать) %, в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Договора.

3.4. Расчеты по арендной плате за другие месяца аренды производятся ежемесячно, в соответствии с п.3.1. Договора: постоянная величина арендной платы до 5 (Пятого) календарного дня текущего месяца, переменная величина арендной платы на основании выставленного счета до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

3.5 Арендодатель вправе в период действия Договора начислять Арендатору ежемесячную плату за площадь вокруг Имущества, являющуюся технической зоной.

Технической зоной является пространство общей площадью 78 (семьдесят восемь) метров: шириной 1 (один) метр от стенок ангара, длиной 27 (двадцать семь) метров вдоль южной стены ангара, 27 (двадцать семь) метров вдоль северной стены ангара, 12 (двенадцать) метров вдоль западной стены ангара, 12 (двенадцать) метров вдоль восточной стены ангара.

Техническая зона представляет собой свободное разделительное пространство, необходимое для отдаления Имущества от других зданий/сооружений в соответствии с нормами и инструкциями, по охране труда, промышленной безопасности, пожарной безопасности. Техническая зона может использоваться для целей уборки снега с крыши ангара, слива сточных и проточных вод и иных целей, не противоречащих вышеуказанным требованиям безопасности.

3.6. Перечисление Арендатором авансом арендной платы за период превышающий 3 (Три) месяца, допускается по Соглашению Сторон в письменной форме.

3.7. Размер месячной арендной платы в виде фиксированного платежа может быть повышен Арендодателем не более одного раза в течение срока действия Договора. Максимально допустимая величина повышения рассчитывается по формуле:

$$\text{MAX} = \frac{\text{A} * 5}{100} + \frac{\text{A} * \text{B}}{100},$$

где

MAX – максимально допустимая величина повышения;

A – действующий на дату повышения размер арендной платы в виде фиксированного платежа;

B – действующая на дату повышения ставка рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. Передать Имуущество Арендатору по Акту приема-передачи в срок не позднее 1 (одного) календарного дня после уплаты Арендатором средств Арендодателю, указанных в п. 3.3 Договора.

4.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ к Имууществу сотрудников, контрагентов Арендатора, а также иных лиц при условии исполнения Арендатором обязанностей по Договору.

4.1.3. Контролировать обеспечение Имуущества всем необходимым для целевого использования в соответствии с п.1.5. Договора.

4.1.4. После окончания срока действия Договора принять Имуущество от Арендатора по Акту приема-передачи.

4.1.5. Ежемесячно в течение первых 5 (Пяти) дней месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендатору счет-фактуру и Акт оказанных услуг за прошедший расчетный период.

4.1.6. Передать Имуущество в исправном состоянии, пригодном для его использования по назначению, указанному в п. 1.5. Договора.

4.1.7. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Имуеществом, указанном в п. 1.1 настоящего Договора.

#### **4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать Имуущество в строгом соответствии с целями, указанными в п.1.5. Договора.

4.2.2. Своевременно, в строгом соответствии со сроками, установленными настоящим Договором, перечислять Арендодателю все установленные Договором платежи за пользование Имуеществом.

4.2.3. Назначить лицо, которое будет контактировать со специалистами Арендодателя по вопросам эксплуатации электрохозяйства и пожарной безопасности. Не чинить препятствий и оказывать всяческое содействие таким специалистам Арендодателя в любое время.

4.2.4. Соблюдать Положение о внутри объектовом и пропускном режимах, действующих на территории Арендодателя.

4.2.5. Соблюдать на территории Арендодателя, требования нормативно-правовой и технической документации (законов, проектов, правил, норм и инструкций, в том числе по охране труда, промышленной безопасности, пожарной безопасности, производственной санитарии и экологической безопасности.

4.2.6. Организовать уборку и поддерживать в чистоте Имуущество, а также территорию земельного участка. Своевременно осуществлять утилизацию и вывоз бытовых и промышленных отходов. Не загрязнять и не захламлять места общего пользования, не размещать своих вещей за пределами Имуущества.

4.2.7. Своевременно производить устранение неисправностей Имуущества, возникших по вине Арендатора.

Неотделимые улучшения Имуущества производить только после письменного согласования с Арендодателем.

4.2.8. По окончании срока действия Договора, а также в случае его досрочного прекращения освободить Имуущества без дополнительного уведомления со стороны Арендодателя и сдать его последнему в исправном состоянии по акту приема-передачи.

4.2.9. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Имуущества, результат таковых должен быть ликвидирован Арендатором или за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя, но не менее чем за 10 (Десять) рабочих дней.

4.2.10. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора в сопровождении сотрудников Арендатора.

4.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесения права аренды Имушества или его частей в уставной капитал и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.12. Не возводить каких-либо построек на земельном участке, не нарушать и не изменить целостность Имушества.

4.2.13. Самостоятельно нести расходы, связанные с содержанием Имушества.

#### **4.3. Арендодатель вправе:**

4.3.1. Осуществлять проверку состояния Имушества в рабочее время Арендатора.

4.3.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного Имушества.

4.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Имушество не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

#### **4.4. Арендатор вправе:**

4.4.1. С согласия Арендатора и Арендодателя производить улучшения арендованного Объекта.

4.4.2. В силу закона использовать земельный участок, который занят Имушеством необходим для его использования в соответствии с его назначением. Заключение дополнительного договора субаренды не требуется.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в пределах документально подтвержденного прямого действительного ущерба.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверке его исправности при заключении Договора или при передаче имущества в аренду.

5.3 Арендатор обязан перечислять Арендодателю платежи, указанные в п. 3.1 Договора, в порядке, предусмотренном п.п. 3.3 – 3.4 Договора.

В случае не перечисления указанных платежей на протяжении более 30 (тридцати) календарных дней, Арендодатель вправе лишить Арендатора доступа к Имушеству до момента полного погашения образовавшейся задолженности.

В случае не перечисления указанных платежей на протяжении более 60 (шестидесяти) календарных дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, и самостоятельно освободить Имушество и прилегающую к нему техническую зону, указанную в п. 3.5 Договора, от всех находящихся в нем предметов и вещей. Арендодатель также вправе потребовать от Арендатора выплаты понесенных Арендодателем расходов по освобождению Имушества и прилегающей к нему технической зоны, в случае, если предоставит Арендатору документальное подтверждение таких расходов.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Имушества (в соответствии с п.4.2.8. Договора), Арендодатель помимо платы за фактическое пользование Имушеством, вправе начислить Арендатору штраф в размере 20 (Двадцати) % от суммы месячной арендной платы, установленной Договором.

5.5. За ненадлежащее исполнение Арендатором требования, предусмотренного п.4.2.6. Договора. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере от 2 000,00 (Двух тысяч) рублей до 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей по требованию Арендодателя, на основании выставляемого счета.

5.6. В Имуществе отсутствует пожарная сигнализация, Арендатор самостоятельно обеспечивает соответствие Имущества требованиям пожарной безопасности и требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия.

5.7. Арендатор ознакомлен с Правилами пользования индустриальным парком (приложение № 2 к Договору № ДА-ПГСК.7.12.0386 от 01.12.2017 г, заключенного между АО «ПГСК» и ООО «ПСК «Святогор», далее - Правила). В случае нарушения Арендатором положений Правил, повлекших выставление штрафа со стороны АО «ПГСК» к Арендодателю, Арендатор обязуется оплатить сумму штрафа Арендодателю на основании выставляемого последним счета.

## **6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за 2 (Два) месяца.

6.2. Арендатор вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно предупредив об этом Арендодателя не менее чем за 2 (Два) месяца.

6.3. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Арендатора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю компенсацию в размере постоянной части месячной арендной платы, указанной в п. 3.1 Договора.

6.4. В случае невыполнения Арендатором в установленной срок обязанности, предусмотренной п. 3.3 Договора, Арендодатель вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за 7 (семь) календарных дней.

6.5. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем условий Договора и обязанностей по Договору, указанных в п.п. 4.1.1, 4.1.4, 4.1.6-4.1.7 Договора, Арендатор вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно предупредив об этом Арендодателя не менее чем на 30 (тридцать) календарных дней. В этом случае арендная плата подлежит пересчету и возврату, пропорционально количеству оплаченных дней аренды, которые в дальнейшем не будут использованы Арендатором в связи с отказом от исполнения Договора.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. При изменении наименования, адреса, местонахождения, банковских реквизитов, смене фирменной печати или реорганизации Стороны обязаны письменно в пятидневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. В противном случае Сторона, чьи наименование, адрес, местонахождение или счет изменились, лишается права излагать претензии относительно уведомлений или перечислений, посланных или зачисленных на ее прежний адрес или счет. Любые действия Сторон, связанные с исполнением Договора, до получения уведомления о произошедших изменениях считаются надлежаще исполненными.

7.2. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора, находящегося на территории Имущества. При необходимости Арендатор может организовать охрану Имущества своими силами и за свой счет.

7.3. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Имущества являются собственностью Арендодателя.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все разногласия по Договору решаются путем проведения переговоров, а в случае не достижения согласия Сторон спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Арендодателя, а один передается Арендатору.

8.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1: План;
- Приложение № 2: Акт приема-передачи.

## 9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Арендодатель: ООО «ПСК «Святогор»</b>	<b>Арендатор:</b>
Адрес:	Адрес:
ИНН/КПП	ИНН/КПП
Р/с	Р/с
к/с	к/с
БИК	БИК

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
Генеральный директор ООО «ПСК «Святогор» Арканников Тимофей Николаевич _____	Генеральный директор _____ _____
М.П.	М.П.

**Приложение № 1  
к Договору аренды**

**ПЛАН**

г. Санкт-Петербург

**Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания «Святогор»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Арканникова Тимофея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора, действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности именуемые Сторона, а при совместном упоминании – Стороны, согласовали настоящий план к Договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны согласовали расположение Имущества на нижеприведенном плане:

2. Настоящий План является неотъемлемой частью Договора.

3. Настоящий План составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

**4. ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:	Арендатор:
Генеральный директор ООО «ПСК «Святогор»	Генеральный директор ООО «»
Арканников Тимофей Николаевич _____	_____
М.П.	М.П.