

## ДОГОВОР АРЕНДЫ №АП-\_\_\_\_\_/22(МВ)

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад», (АО «ПП СПб МФ»)** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и. о. генерального директора **Каширина Вадима Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование часть объекта (далее – Объект) нежилого фонда – здания Морского вокзала, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, площадь Морской Славы, д. 1, литера А, кадастровый номер 78:06:0002125:1025 (далее – Здание). Сведения о передаваемом в аренду Объекте приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

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

Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.2. Объект передаётся в аренду для использования в качестве офиса.

1.3. Сведения об Объекте, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора.

Разрешенное использование Объекта в соответствии с пунктом 1.2 Договора может иметь место при соблюдении Арендатором всех необходимых согласований, наличии лицензий, разрешений и одобрений государственных органов.

1.4. Договор действует по \_\_\_\_\_ (включительно) и вступает в силу с момента его подписания.

1.5. Условия настоящего Договора вступают в силу с \_\_\_\_\_.

1.6. Объект, с учётом положений пункта 2.1.1. настоящего Договора передаётся в аренду Арендодателем Арендатору по Акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами, в котором указывается дата передачи, состояние Объекта на момент передачи. Ключи от Объекта передаются Арендатору в день подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

На момент передачи Объекта по Акту приема-передачи Объект полностью готов к эксплуатации, соответствует проектной документации, требованиям ГСЭН, СНиП, подключен к электрическим сетям. В Акте приема-передачи должно быть указано техническое состояние Объекта на момент сдачи его в аренду.

1.7. 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.

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

1.9. Доступ сотрудников и транспортных средств Арендатора на территорию Арендодателя, в Здание и на Объект осуществляется в порядке, установленном настоящим Договором, Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режимах на территории объекта «Морской вокзал» (далее – Инструкция), а также иными нормативными документами Арендодателя,

регламентирующими предоставление объектов инфраструктуры морского порта, находящихся во владении Арендодателя.

1.10. Нормативные документы, указанные в пунктах 1.8. и 1.9. настоящего Договора опубликованы на сайте Арендодателя в сети Интернет по адресу: <http://www.portspb.ru/>, в разделе «О порте», вкладка «Правила порта».

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать Арендатору арендуемое имущество, свободное от прав и имущества третьих лиц, по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в пункте 1.2 настоящего Договора не позднее 10 дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечивать подачу ресурсоснабжающими организациями тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроснабжения. Разграничение электросетей по балансовой и эксплуатационной ответственности устанавливается по клеммам розеток. Не предоставление перечисленных услуг не по вине Арендодателя не является основанием для наступления ответственности Арендодателя и не освобождает Арендатора от своевременного внесения арендной платы в полном объеме.

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

2.1.4. В месячный срок

- рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта Объекта;

- уведомлять Арендатора об изменении платы за парковку на территории комплекса Морского вокзала.

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

2.1.6. Принять Объект по Акту приема-передачи в последний день срока аренды в том состоянии, в котором он сдан в аренду, с учётом нормального износа и проведённого Арендатором ремонта.

### **2.2. Арендодатель имеет право:**

2.2.1. Право Арендодателя на осмотр Объекта:

Арендодатель и надлежащим образом уполномоченные им представители имеют право на вход в Объект с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с требованиями Договора и действующего законодательства. Осмотр производится уполномоченными на то лицами Арендодателя в присутствии представителей Арендатора, за исключением случаев возникновения или угрозы возникновения аварии (чрезвычайной ситуации), в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

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

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

2.2.3. Арендодатель вправе показывать Объект потенциальным арендаторам в течение последних двух месяцев арендных отношений, предварительно уведомив об этом Арендатора не

менее чем за одни сутки, а также в случае нарушения Арендатором два и более раз своих обязанностей по Договору, указанных в пункте 2.3 Договора.

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

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

### **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Принять Объект по Акту приема-передачи и использовать его в целях, указанных в п.1.2 настоящего Договора.

2.3.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю, установленную настоящим Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему, арендную плату за пользование Объектом. (Приложение №1 к настоящему Договору).

2.3.3. Обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем на реквизиты, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

2.3.4. Не позднее следующего рабочего дня от даты получения в электронном виде (счета-фактуры, акта сверки взаиморасчетов), подписать их электронной подписью.

В случае отсутствия электронного документооборота передача документов производится Арендатору на территории Арендодателя, по адресу: Санкт-Петербург, пл. Морской Славы, дом 1. Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения акта сверки взаиморасчетов, подписать и вернуть один экземпляр акта сверки взаиморасчетов Арендатору.

2.3.5. В случае несоблюдения Арендатором требований пункта 2.3.4. настоящего Договора, акт сверки взаиморасчетов считается подписанными Арендатором.

2.3.6. 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.

2.3.7. Поддерживать за свой счет исправное состояние Объекта, включая осуществление текущего и косметического ремонта.

Арендатор несет материальную ответственность за нарушение условий пункта 2.3.6. настоящего Договора и обязуется компенсировать ущерб, причинённый объектам инфраструктуры, находящихся во владении Арендодателя, а также оборудованию и имуществу Контрагентов Арендодателя, в случаях, указанных в пункте 4.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления счета Арендодателем.

2.3.8. Получить за свой счёт все необходимые разрешительные, согласовательные и другие документы, требуемые в соответствии с действующим законодательством, для осуществления на Объекте деятельности, предусмотренной настоящим Договором.

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

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

Без письменного разрешения Арендодателя не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

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

Объекта. Арендатор несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности на Объекте.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию приказа о назначении ответственного за пожарную безопасность лица, его контактную информацию и копию удостоверения о прохождении пожарно-технического минимума, для выполнения мероприятий в части пожарной безопасности объекта.

2.3.12. 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.

2.3.12.1 Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем противопожарном состоянии:

- обеспечивать соблюдение правил противопожарного режима (ППР в РФ);
- обеспечивать свободный доступ и работоспособность первичных средств пожаротушения;
- разработать на Объекте инструкцию о мерах пожарной безопасности в соответствии с требованиями ППР в РФ № 1479;
- обеспечивать своевременное выполнение противопожарных мероприятий, предлагаемых органами государственного пожарного надзора.

2.3.13. Содержать сантехническое оборудование Объекта в надлежащем техническом состоянии. Обеспечить безаварийное использование сантехнического оборудования.

Арендатор несет материальную ответственность за протечки воды из отдельных помещений Объекта и обязуется компенсировать ущерб, причинённый объектам инфраструктуры, находящихся во владении Арендодателя, а также оборудованию и имуществу Контрагентов Арендодателя, в случаях, указанных в пункте 4.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления счета Арендодателем.

2.3.14. 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.

2.3.15. 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.

2.3.16. 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.

2.3.17. 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; 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.

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

2.3.19. Арендатору запрещено:

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

- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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;
- устраивать в производственных и складских помещениях зданий антресоли, конторки и другие встроенные помещения с ограждающими конструкциями из горючих материалов;
- 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;
- эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции;
- пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;
- обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;
- оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, в том числе находящиеся в режиме ожидания, за исключением электроприборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя;
- размещать (складировать) в электрощитовых (у электрощитов), у электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие (в том числе ЛВЖ и ГЖ) вещества и материалы;
- хранить и применять в Здании порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, отходы любых классов опасности и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы;
- при проведении аварийных и других строительно-монтажных и реставрационных работ использовать временную электропроводку, включая удлинители, сетевые фильтры, не предназначенные по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов;
- парковать автотранспорт на крышках колодцев пожарных гидрантов;
- устанавливать запоры на дверях эвакуационных выходов не обеспечивающие возможность их свободного открывания изнутри без ключа;
- использовать в качестве автомобильной стоянки газоны и пешеходные тротуары.

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

В случае, если Арендатор на момент возврата Объектов Арендодателю не привёл их в состояние, соответствующее требованиям настоящего пункта Договора, Арендодатель вправе осуществить указанные работы своими силами за счёт Арендатора. Арендатор обязан возместить расходы, понесенные Арендодателем на эти цели, в том числе за счёт Обеспечительного платежа, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования с приложением копий документов, подтверждающих такие расходы либо калькуляции стоимости таких расходов, выполненных организацией, выполняющей техническое обслуживание и (или) ремонт Объектов инфраструктуры Арендодателя.

Объект возвращается из аренды по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными лицами, не позднее окончания срока действия или установленной даты расторжения Договора, ключи от Объекта передаются Арендодателю в день подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.3.21. В случае невозврата Объекта в срок, установленный в настоящем Договоре, перечислить Арендодателю арендную плату за весь период невозврата Объекта.

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

2.3.23. Использовать бытовые электроприборы в строгом соответствии с инструкцией по их эксплуатации. Не использовать неисправные электроприборы. Если приборы, устанавливаемые Арендатором, требуют какого-либо переустройства энергохозяйства Объекта, они должны устанавливаться исключительно за счет Арендатора и только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.24. 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.

Иные виды отходов ТКО, не относящиеся к отходам, указанным в первом абзаце пункта 2.3.24, образующиеся от хозяйственной деятельности Арендатора, являются собственностью Арендатора как образователя отходов. Арендатор осуществляет все обязанности образователя и собственника таких отходов, предусмотренные действующим законодательством.

Отходы, не относящиеся к ТКО и образующиеся от хозяйственной деятельности Арендатора, являются собственностью Арендатора как образователя отходов. Арендатор осуществляет все обязанности образователя и собственника таких отходов, предусмотренные действующим законодательством.

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

Образователи и собственники отходов, указанные в настоящем пункте Договора, самостоятельно осуществляют деятельность по обращению с отходами, являющиеся их собственностью, и несут полную ответственность в рамках действующего законодательства, а именно, но не ограничиваясь: соблюдают федеральные нормы, правила и иные требования в области обращения с данными отходами, ведут учет данных отходов в соответствии с Порядком учета в области обращения с отходами, предоставляют в уполномоченный государственный орган власти форму статистического учета № 2-ТП (отходы), предусматривают места накопления отходов, разрабатывают паспорта отходов I-IV классов опасности, заключают договоры на транспортирование отходов с лицензированной компанией, в том числе отходов ТКО с региональным оператором и т.д.

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

2.3.26. Письменно известить Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок не позднее 2 (Двух) месяцев до истечения срока действия настоящего Договора. В случае отсутствия

такого заявления Арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

2.3.27. Соблюдать исполнение требований сотрудниками и посетителями Арендатора, установленные статьей 12 Федерального закона от 23.02.2013 №15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», которой запрещается курение на Объекте, а также в местах на открытом воздухе на расстоянии не менее, чем 15 (Пятнадцать) метров от входов в помещения Морского вокзала.

2.3.28. Соблюдать схему движения автомобилей на территории комплекса Морского вокзала, располагать автомобиль на парковочном месте в строгом соответствии с арендуемым местом парковки и линиями разметки, согласно установленным правилам парковки.

2.3.29. При возникновении необходимости в замене замка письменно уведомить об этом Арендодателя за 5 (Пять) рабочих дней до его замены и получить от последнего согласование такой замены, а также, при согласовании замены замка, передать Арендодателю на хранение резервный ключ (ключи, в том числе электронные) от Объекта в конверте, подписанном Арендатором, или опечатанном им тубусе.

2.3.30. Обеспечить на арендуемом Объекте беспрепятственный доступ для маломобильных групп населения в соответствии с Федеральным законом № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

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

2.3.32. При наличии пропусков, выданных Арендодателем, вернуть Арендодателю пропуска не позднее истечения срока действия Договора или установленной даты расторжения Договора.

2.3.33. Проводить общественно-массовые мероприятия строго после согласования с Арендодателем. Проведение общественно-массовых мероприятий, опасных для здоровья и жизни детей, запрещается.

2.3.34. Обеспечивать выполнение требований 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:

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

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

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

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

2.3.35. Обеспечить соблюдение на Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.3.36. Обеспечить соблюдение на Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьей 6.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.3.37. Исключить размещение на Объекте игровых столов, игровых автоматов, касс тотализаторов, касс букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса и ведение других запрещенных видов деятельности на территории РФ.

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

2.3.39. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя размещать на территории Арендодателя вендинговые аппараты, банкоматы, устройства для приема платежей и иные технические устройства, посредством которых осуществляется торговля товарами и/или предоставление услуг.

2.3.40. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя или без заключения соответствующего договора с уполномоченным Арендодателем лицом 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.

2.3.41. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных условиями Договора случаях (пункт 7.3, 7.5 Договора). В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса РФ).

2.3.42. Исполнять и соблюдать на территории Арендодателя требования законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов Российской Федерации, норм и правил, установленных санитарными, природоохранными, пожарными и иными уполномоченными органами, требования локальных нормативных актов и внутренних правил, действующих на территории Арендодателя, а также условия настоящего Договора.

2.3.43. 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 связанных с нарушением Арендатором своих обязательств по Договору, а возникших в результате действий (бездействия) любого его контрагента или иного лица, связанного с Арендатором договорными отношениями или иной зависимостью. Стороны установили, что размер имущественных потерь приравнивается к размеру документально подтвержденных расходов, которые Арендодатель произвел или должно будет произвести для восстановления утраченного или поврежденного Здания/Объекта (реальный ущерб), а также к размеру неполученных доходов, которые Арендодатель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы Здание/Объект не был утрачен или поврежден (упущенная выгода).

2.3.44. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав по настоящему Договору, а также не производить без письменного согласия Арендодателя уступку прав требований по Договору.

2.3.45. Соблюдать требования природоохранного законодательства, самостоятельно нести ответственность за допущенные при осуществлении своей деятельности нарушения.

2.3.46. В день окончания срока действия Договора или в день его досрочного расторжения Арендатор обязан передать Объект Арендодателю в чистом виде и в том же состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа. В случае внесения улучшений в арендованный Объект по окончании срока договора аренды Арендатор обязуется за свой счет привести арендуемый Объект в первоначальное состояние.

В случае отказа Арендатора от передачи Объекта Арендодателю, от подписания акта или совершения Арендатором иных действий, препятствующих возврату (приему) Объекта Арендодателю, последний имеет право самостоятельно или за счет привлеченных сил освободить Объект от находящегося в нем имущества Арендатора.

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

## **2.4. Арендатор имеет право:**



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

2.4.2. За свой счет, без дополнительной оплаты Арендодателю, размещать средства внутренней рекламы и информации (указатели, растяжки, панно, штендеры, информационные табло и т.д.) в пределах арендованного Объекта (но не на окнах).

Арендатор имеет право размещать в пределах арендованного Объекта рекламу сторонних организаций (товаров и услуг), не арендуящих помещения в Объекте, только после согласования такой рекламы с Арендодателем.

Порядок установки, взимание оплаты за размещение вывесок помимо определенных настоящим Договором, 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.

2.4.3. За свой счет производить улучшения, не нарушающие требования, предъявляемые к подобным объектам, в порядке, предусмотренном Договором.

2.4.4. Устанавливать, содержать и использовать в Объекте оборудование, приспособления для деловой деятельности.

2.4.5. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью и не рассматриваются как часть Объекта. Отдельные улучшения должны быть убраны Арендатором в последний день арендных отношений.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором за свой счет в Объекте, возмещению не подлежит.

2.4.6. При наличии пропусков, пользоваться в соответствии с пунктом 2.3.28. настоящего Договора парковкой на территории комплекса Морского вокзала для временного пребывания автомашин(-ы).

2.4.7. В случае если Арендатор является индивидуальным предпринимателем, то Арендатор в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года подтверждает Арендодателю на весь период действия Договора своё согласие на обработку всех относящихся к нему персональных данных, в том числе согласие на использование, распространение и предоставление персональных данных третьим лицам с целью осуществления такими третьими лицами действий, направленных на взыскание задолженности Арендатора, образовавшейся в рамках действия Договора.

### **3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

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

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

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

В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Арендатор перечисляет Арендодателю авансом сумму платежа в размере равном 2 (Двум) ежемесячным

размерам арендной платы, один из которых зачисляется в качестве арендной платы, за первый месяц аренды (таблицы №1), а второй – в качестве обеспечения исполнения обязательств.

За последующие месяцы срока аренды Арендатор перечисляет сумму платежа по арендной плате, плате за коммунальные ресурсы, техническое и эксплуатационное обслуживание, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору (таблицы №1), ежемесячно не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, в безналичном порядке, на расчётный счёт Арендодателя согласно реквизитам, указанным в разделе 10 Договора.

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

3.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Объектов Арендатору по Акту приёма-передачи до возврата Арендодателю по Акту приёма-передачи.

Датой оплаты аренды, платы за коммунальные ресурсы, техническое и эксплуатационное обслуживание является дата поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

3.4.1. Отсутствие у Арендатора счёта на оплату арендной платы не освобождает последнего от обязанности по своевременной оплате арендной платы, платы за коммунальные ресурсы, техническое и эксплуатационное обслуживание (при наличии индивидуальных приборов учета).

3.5. Плата за парковку на территории комплекса Морского вокзала определяется отдельным соглашением Сторон.

3.6. Сумма платежа в качестве обеспечения исполнения обязательств остается у Арендодателя в течение всего срока действия настоящего Договора и предназначена для использования Арендодателем в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе обязательств по оплате арендной платы, пени, штрафов, по возмещению расходов, предусмотренных настоящим Договором, и по возмещению Арендодателю убытков, причиненных неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором обязательств по настоящему Договору.

Проценты на сумму обеспечения не начисляются и не подлежат выплате Арендатору.

3.7. При прекращении действия настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору, Арендодатель возвращает Арендатору сумму обеспечения в размере, фактически полученном Арендодателем, в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора. Возврат суммы обеспечения осуществляется безналичным перечислением денежных средств на расчётный счет Арендатора, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

В случае, если на момент прекращения действия настоящего Договора Арендатор имеет перед Арендодателем неисполненные денежные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и/или дополнительными соглашениями к нему, или возникшие из настоящего Договора (в том числе обязательства по уплате сумм возмещений, штрафов, пеней или иных платежей), часть суммы обеспечения - в размере, равном общей сумме денежного требования Арендодателя к Арендатору, обращается в пользу Арендодателя и возврату Арендатору не подлежит.

В случае превышения размера причиненных Арендодателю убытков суммы обеспечения, Арендодатель вправе потребовать их возмещения сверх полученной суммы обеспечения.

Разница между суммой обеспечения и суммой, которая обращена в пользу Арендодателя в соответствии с настоящим пунктом Договора, подлежит возврату Арендатору в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора, но не ранее удовлетворения всех денежных требований Арендодателя к Арендатору, возникших из настоящего Договора.

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

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

3.9. Арендодатель предоставляет Арендатору счета-фактуры, оформленные в соответствии с требованиями, нормами и в сроки, установленные Налоговым кодексом РФ, в том числе способом, указанным в пункте 1.7. настоящего Договора.

3.10. Арендодатель имеет право на изменение арендной платы в одностороннем уведомительном порядке, не менее чем на величину установленного по итогам предшествующего года коэффициента инфляции и не чаще одного раза в год. О намерении изменить арендную плату Арендодатель обязан в письменном виде уведомить Арендатора, направив ему новые размеры платежей, оформленного в виде проекта дополнительного соглашения к настоящему Договору. Арендатор обязан в 10-ти дневный срок от даты получения от Арендодателя соответствующих документов вернуть Арендодателю подписанное дополнительное соглашение либо письменно уведомить о несогласии с изменением размера платежей по Договору. В этом случае Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по истечении одного месяца от даты направления Арендатору уведомления об изменении платежей по Договору.

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

3.11. Устанавливается следующая очередность зачёта Обеспечения и (или) излишне перечисленных Арендатором денежных средств:

- (1) - обеспечение исполнения обязательств;
- (2) - арендная плата в погашение текущей задолженности;
- (3) - авансовый платеж по арендной плате;
- (4) - штрафы, пени;
- (5) - убытки.

3.12. В случае оказания Арендодателем дополнительных услуг Арендатору в части содержания арендуемых помещений, не указанных в пунктах 2.1.2, 2.1.3, Стороны заключают Дополнительное соглашение, при этом размер Арендной платы подлежит пересмотру.

3.13. Арендатор ознакомлен с содержанием статей 359 и 360 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми Арендодатель вправе, в случае неисполнения Арендатором в срок обязательства по выплате арендной платы и/или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, удерживать имущество, принадлежащее Арендатору и находящееся на территории арендованного Объекта до момента исполнения обязательств.

3.14. В случае если в течение срока действия Договора ставка НДС или любые другие налоговые ставки законодательно изменятся по отношению к действующей на дату заключения договора ставке, общая сумма арендной платы изменится и будет включать законодательно принятые изменения.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И НЕУСТОЙКА**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора. Убытки взыскиваются в полном размере сверх суммы неустойки.

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

4.3. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, размещенное им на Объекте, сохранность и поддержание в рабочем состоянии которого обеспечивается исключительно силами Арендатора.

4.4. В случае нарушения Арендатором пунктов с 2.3.6 по 2.3.25, с 2.3.27 по 2.3.42, 2.3.44, 2.3.45, 2.4.1 настоящего Договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в сумме 1-кратного размера ежемесячной арендной платы, и компенсирует все возникшие у Арендодателя убытки, если сумма убытков превышает сумму штрафа, а также компенсирует Арендодателю в полном объеме сумму штрафа, если в силу решений судебных и/или иных уполномоченных органов Арендодатель или его представитель (уполномоченное лицо) будет обязан оплатить за Арендатора указанный штраф. Факт нарушения фиксируется в одностороннем Акте, составляемом Арендодателем в день обнаружения нарушения. Акт направляется Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его составления.

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

4.5. Арендатор несет материальную ответственность за повреждения (порчу) Объекта инфраструктуры Арендодателя, а также оборудования, имущество контрагентов Арендодателя, произошедшие по вине сотрудников, посетителей и/или контрагентов Арендатора. Факт и характер повреждения (порчи) фиксируется в Акте, составляемом Арендодателем, в день обнаружения таких повреждений. Акт направляется Арендодателем Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его составления.

4.6. Арендатор обязуется компенсировать ущерб, причиненный объектам инфраструктуры Арендодателя, оборудованию, имуществу контрагентов Арендодателя в случаях, указанных в пункте 4.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления счета Арендодателем.

Размер ущерба, подлежащего возмещению, определяется на основании калькуляции (счета) организации, выполняющей техническое обслуживание и (или) ремонт Объектов инфраструктуры Арендодателя и (или) поставку оборудования.

4.7. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, более чем на 2 (Два) рабочих дня, Арендодатель вправе зачесть в одностороннем порядке сумму Обеспечительного платежа в качестве авансового платежа по арендной плате, и уведомить об этом Арендатора. В этом случае Арендатор обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней пополнить сумму Обеспечительного платежа. При неисполнении Арендатором указанного обязательства, Арендодатель имеет право ограничить допуск Арендатора к Объекту аренды, путем опломбирования Объекта и блокировки пропусков, выданных Арендатору.

4.8. В случае просрочки внесения арендной платы, обеспечительного платежа, а также в случае нарушения срока возврата Объекта, Арендодатель имеет право начислить Арендатору сверх арендной платы, подлежащей уплате за пользование Объектом, пеню в размере 0,1% (Одной десятой процента) от суммы, уплата которой просрочена, за каждый день просрочки платежа.

4.8.1. В случае просрочки внесения арендной платы, обеспечительного платежа, а также в случае нарушения срока возврата Объекта, на срок более 30-ти (тридцать) календарных дней, Арендодатель имеет право начислить Арендатору сверх арендной платы, подлежащей уплате за пользование Объектом, пеню в размере 0,3% (Три десятых процента) от суммы, уплата которой просрочена, за каждый день просрочки платежа.

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

4.9. В случае если настоящий Договор расторгается по инициативе Арендатора в соответствии с пунктом 7.6 Договора, 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 РФ.

4.10. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки, возникшие в связи с:

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

4.11. В случае задолженности Арендатора по уплате арендной платы, Арендодатель на основании п. 7.3. настоящего Договора вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, а также удержать имущество Арендатора (товар, делимые улучшения и т.д.) в соответствии со ст. 359-360 ГК РФ до даты исполнения последним обязанности по уплате арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о дате и времени проведения описи имущества Арендатора. В случае неявки Арендатора (уполномоченного представителя) в указанное время для составления описи имущества, Арендодатель вправе самостоятельно описать

удерживаемое имущество и освободить от него Объект. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность и комплектность имущества Арендатора.

Арендатор обязуется возместить Арендодателю стоимость транспортировки имущества, демонтажа отделимых улучшений, а также все иные расходы Арендодателя, понесенные последним, в связи с освобождением Объекта от имущества Арендатора.

В случае если в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты проведения описи имущества Арендатор не погасил задолженность по арендной плате, Арендодатель считает описанное имущество брошенным и вправе по своему усмотрению распорядиться описанным имуществом.

4.11.1. В отношении любых товаров или иного имущества Арендатора и/или любых отделимых улучшений, которые не вывозятся Арендатором по истечении срока аренды, Арендодатель вправе, действуя по собственному выбору, либо (а) счесть такое имущество оставленным, в таком случае такое имущество становится исключительной собственностью Арендодателя, (б) либо удалить такое имущество и/или хранить его, не отвечая перед Арендатором за его утрату. Все расходы, понесенные Арендодателем в ходе такого удаления и/или хранения, подлежат возмещению Арендатором.

4.12. В случае нарушения Арендатором срока возврата Объекта настоящий Договор не считается пролонгированным на неопределенный срок, а Арендодатель вправе на следующий день после наступления указанного срока, приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) на Объект и самостоятельно освободить Объект от имущества Арендатора своими силами либо силами третьих лиц за счет Арендатора. Все имущество, оставленное Арендатором на Объекте после истечения срока действия Договора, считается брошенным Арендатором, если Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней не сообщил Арендодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель в этом случае вправе определить судьбу брошенного имущества, а Арендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

4.13. Арендатор самостоятельно несет всю ответственность за полную и/или частичную утрату, порчу или повреждение принадлежащего ему имущества, находящегося на Объекте, поскольку обязан самостоятельно заботиться о его надлежащей сохранности и эксплуатации.

4.14. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности Объекта в соответствии с действующим законодательством полностью несет Арендатор.

4.15. Начисление штрафов, пени, неустоек является правом, а не обязанностью Сторон.

4.16. При наложении на Арендодателя или его представителя штрафных санкций в случае привлечения его к административной ответственности в связи с нарушениями законодательства Российской Федерации, допущенными Арендатором, последний в полном объеме компенсирует Арендодателю расходы, связанные с уплатой административных штрафов.

4.17. Арендатор несет ответственность:

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

4.18. В случае невозвращения личных пропусков в срок, указанный в пункте 2.3.32. настоящего Договора, Арендодатель вправе считать выданные Арендатору личные пропуска утерянными и выставить счет на оплату штрафных санкций за их утерю. Арендатор оплачивает штрафные санкции в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления счета.

## **5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

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

5.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления, в письменной форме известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основания, освобождающие от исполнения своих обязательств по Договору и от ответственности. Если вследствие форс-мажора Объект становится полностью или частично непригодными для использования или применения на срок свыше 30 (тридцать) дней, Арендатор, при условии предоставления необходимых, подтверждающих указанные выше обстоятельства, документов компетентных государственных органов, имеет право отказаться от исполнения Договора с высылкой письменного уведомления Арендодателю и не несет каких-либо дальнейших обязательств или ответственности перед Арендодателем.

## **6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

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

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

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Срок аренды Объекта указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Если до окончания срока действия настоящего Договора, установленного в Приложении №1 к настоящему Договору, ни одна из Сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, действие настоящего Договора продлевается на тех же условиях на тот же срок (число пролонгаций не ограничено).

7.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке любой из Сторон в случаях, предусмотренных п. 7.3, 7.5, 7.6, пп. 7.6.1. настоящего Договора.

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

7.3.1. Невнесения Арендатором арендной платы (полностью или в части) в сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора, два и более раз (как подряд, так и не подряд);

7.3.2. Недостижения Сторонами согласия по изменению арендной платы;

7.3.3. Ухудшения состояния Объекта по вине Арендатора;

7.3.4. Уклоняется от подписания акта приема-передачи в аренду в сроки и в порядке, установленные Договором;

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

7.3.6. Несоблюдения Арендатором норм, правил и требований, установленных пунктом 2.3.11. настоящего Договора два и более раз.

7.3.7. Неоднократно (Два и более раза) нарушает Правила в пунктах 1.8 и 1.9 настоящего Договора;

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

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

7.4. Арендодатель, отказывающийся от исполнения Договора в соответствии с п. 7.3 Договора, обязан письменно направить другой Стороне уведомление о расторжения Договора. Договор считается расторгнутым на 5 (пятый) календарный день, с момента направления уведомления о расторжении Договора.

7.5. Арендодатель также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае введения в отношении Арендатора любой из процедур банкротства, предусмотренных Федеральным законом РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», письменно уведомив об этом Арендатора. Договор прекращает своё действие на 5 (пятый) календарный день с момента направления Арендодателем такого уведомления. Арендатор обязан освободить Объект от принадлежащего ему имущества. Уведомление, предусмотренное настоящим пунктом Договора, направляется Арендодателем Арендатору ценным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу Арендатора, указанному в договоре либо в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления такого уведомления. Уведомление об отказе Арендодателя от исполнения Договора считается доставленным Арендатору по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента направления, а также и в тех случаях, если оно поступило Арендатору, но по обстоятельствам, зависящим от Арендатора, не было им получено либо Арендатор не ознакомился с ним.

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

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

7.7. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы, пени за просрочку платежей и задолженности по арендной плате до полной фактической ликвидации задолженностей.

7.8. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору составляются в письменном виде, в том числе способом, указанным в пункте 1.7. настоящего Договора, подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны вправе использовать факсимильные средства связи и/или электронную почту при заключении, исполнении, изменении и расторжении настоящего Договора либо направлении уведомлений или иной корреспонденции по настоящему Договору. В этих случаях корреспонденция направляется по реквизитам факса или по реквизитам электронной почты, указанным в разделе 10 настоящего Договора. Документы, переданные посредством факсимильной связи или по электронной почте, имеют для Сторон и третьих лиц юридическую силу (за исключением счетов-фактур).

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

## **8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

8.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо установленных действующим законодательством.

Стороны не вправе разглашать или иным образом делать доступной для третьих лиц информацию об условиях, на которых заключен Договор, за исключением информации, необходимой Арендатору для разрешенного использования Объекта, а Арендодателю для эксплуатации Здания. Указанные условия отнесены Сторонами к коммерческой тайне. Стороны обязуются предпринимать все разумные меры для сохранения конфиденциального характера указанных условий и сведений.

8.2. Не является нарушением п. 8.1. настоящих Условий договора аренды предоставление Стороной информации государственным органам, если обязанность по предоставлению соответствующей информации возложена на Сторону действующим законодательством. Стороны вправе предоставлять указанную информацию иным органам и частным лицам, если это вытекает из обязательств Сторон, возложенных на них Договором или действующим законодательством, а также, если это дополнительно согласовано Сторонами. Кроме того, не является нарушением п. 8.1. настоящего Условий договора аренды предоставление информации, содержащейся в Договоре, банку или иной кредитной организации, являющейся залогодержателем Объекта, в случае, если обязанность по предоставлению такой информации возложена на Арендодателя в соответствии с договором, заключенным с залогодержателем.

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- |                |  |
|----------------|--|
| Приложение № 1 | – Информация об Объекте. Арендная плата.   |
| Приложение № 2 | – План арендуемого Объекта   |
| Приложение № 3 | – Перечень должностных лиц<br>-лица, уполномоченные на получение/сдачу финансовых документов;<br>-лица, уполномоченные Сторонами для взаимодействия при выполнении обязательств по настоящему Договору с правом ведения переписки.<br>– Акт приёма-передачи Объекта. |

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

АО «ПП СПб МФ»

Юридический адрес:

199226, 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,

факс: (812) 303-67-41

E-mail: office@portspb.ru

### Арендатор:

\_\_\_\_\_/В.А. Каширин/ \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/



**Информация об Объекте. Арендная плата.**

**1. Объект. Арендная плата:**

Таблица № 1

1.1. Период аренды: с _____ г. до _____ г. (включительно)				
Этаж	№ помещения	Площадь помещения кв.м	Арендная плата, руб./1 кв.м. в мес.	
			с НДС	НДС, 20%
	Помещение 3-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета №____ (Внутренний ____)			
<b>ВСЕГО:</b>				

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

Таблица № 2

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

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ / В.А. Каширин /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**План арендуемого объекта**

Помещение 3-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета №\_\_\_\_ (Внутренний \_\_\_\_), общей площадью \_\_\_\_ квадратных метра, расположенное на \_\_ этаже в здании Морского вокзала, по адресу: Санкт-Петербург, пл. Морской Славы, дом 1, литера А., с кадастровым № 78:06:0002125:1025.

Вставить план

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_/ В.А. Каширин /

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/

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

Арендодатель	Арендатор
Коммерческий директор 303-67-40 e-mail office@portspb.ru для отправки: Заявки на заключение/расторжение договора Заявка на оформление постоянного пропуска Обращение арендаторов <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> komerc@portspb.ru для всех остальных видов писем	

Перечень должностных лиц,  
уполномоченных на получение/сдачу финансовых документов

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

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_ / В.А. Каширин /

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

АКТ приема-передачи  
Объектов  
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Акционерное общество «Пассажирский Порт Санкт-Петербург «Морской фасад», (АО «ПП СПб МФ»)** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и. о. генерального директора Каширина Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял \_\_\_\_\_ во временное владение и пользование Объект:

Помещение 3-Н, а именно часть помещения по поэтажному плану кадастрового учета № \_\_\_\_ (Внутренний \_\_\_\_), площадью \_\_\_\_ кв. м. (далее - Объект).

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

Общее состояние Объекта: удовлетворительное.

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

Арендатор не имеет претензий к состоянию передаваемого Объекта.

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

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_/ В.А. Каширин /

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/