

ДОГОВОР № 5-13БП АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г.Санкт-Петербург

“10” апреля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Телеком-5» (ООО «Телеком-5»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 16.04.2015г., за основным государственным регистрационным номером 1157746354809, ИНН 7704313732, в лице Генерального директора Пьяновой Надежды Валерьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **Частное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский институт экономики и управления» (сокращенное наименование - ЧОУ ВО «СПБИЭУ»)**, зарегистрированное Решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 8274 от 21.06.1994 г. за основным государственным регистрационным номером 1027802520602 от 31.12.2002 г. с изменениями, вносимыми в учредительные документы, зарегистрированными Главным управлением Министерства Юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу за государственным регистрационным номером 2157800047140 от 27.04.2015 г., ИНН 7804038751, юридический адрес: Кондратьевский пр., дом 40, корп.14, лит.А, г.Санкт-Петербург, 195197 в лице ректора Кирдяшкина Алексея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилые помещения общей площадью 649,1 кв. м, находящиеся в здании, расположенном по адресу: г.Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, д.35, лит.А, кадастровый номер 78:7:3073:5:2, а именно помещения 1Н-(3,10,15) 1 этаж, 2Н-(200,201,202,202А) 2 этаж, 3Н-(1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16) 3 этаж, 1Н-(87) 4 этаж (далее по тексту – «**Объект**»).

1.2. Объект отражен на плане расположения объекта, составленном на основании сведений организации, осуществляющей технический учет (Приложением № 1 к настоящему Договору).

1.3. Объект передается для использования под нежилые цели.

Статья 2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ АРЕНДОДАТЕЛЯ И АРЕНДАТОРА

2.1. Арендатор гарантирует, что предоставляемый в аренду Объект не продан, не заложен, в споре или под арестом не состоит, в аренду третьим лицам не сдан.

2.2. Стороны при подписании настоящего Договора предоставляют все необходимые документы, подтверждающие их правовой статус и полномочия его представителя, а именно: устав, свидетельство о регистрации, протокол об избрании Генерального директора, доверенность полномочного лица, свидетельство о присвоении ИНН, свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ.

Статья 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТА В АРЕНДУ и ВОЗВРАТА ЕГО АРЕНДАТОРУ

3.1. Арендодатель обязан передать арендатору Объект по Акту приема-передачи.

3.2. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объект в том состоянии, в котором он его получил, со всеми письменно разрешенными Арендатором изменениями и неотделимыми улучшениями (после ремонта, реконструкции, перепланировки и т.д.).

В случае установления арендатором неотделимых (неустрашимых) улучшений в Объекте, вне зависимости от того, что установлены или добавлены они с согласия Арендатора, Арендатор немедленно становится и остается исключительным собственником таких улучшений, а арендатор не имеет права собственности и прав на компенсацию.

3.3. При освобождении занимаемого Объекта арендатор обязан возместить Арендодателю согласно Дефектной ведомости и расчету стоимость предстоящего косметического ремонта (определенные Арендатором виды строительно-отделочных работ, направленные на восстановление отделки помещения, вызванные физическим износом помещения в течение времени, сверх естественного износа) арендуемого помещения, в течение 3 (трех) дней с момента выставления счета Арендатором или произвести ремонт собственными силами.

В случае если Объект возвращен с недостатками, Арендатор обязан оплатить Арендодателю дополнительно и стоимость восстановительного ремонта (строительно-отделочные работы, необходимые для восстановления отделки помещений, в случае, когда необходимость этого не является следствием естественного износа).

Проведение строительно-отделочных работ осуществляется по согласованию между сторонами.

3.4. Возврат арендатором арендованного Объекта производится в последний день срока действия Договора аренды (как при истечении срока его действия, так и при досрочном расторжении) по Акту приема-сдачи с соблюдением правил, указанных в п.п.3.2.,3.3. настоящего Договора. Обязательство арендатора по обратной передаче Объекта считается выполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-сдачи.

В случае если по истечении срока пользования Объектом арендатор не освобождает Объект от своего имущества и отдельных улучшений, Арендатор вправе удалить их из Объекта полностью или частично (по своему усмотрению) и хранить их, не отвечая перед Арендатором за какую-либо их утрату. Арендатор несет перед Арендодателем имущественную ответственность за все расходы, понесенные в ходе такого удаления.

Статья 4. СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ

4.1. В течение 30 (тридцати) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи арендатор перечисляет на расчетный счет Арендодателя страховой депозит в размере месячной арендной платы (далее Депозит), который удерживается Арендодателем весь срок действия Договора без процентов.

4.2. Сумма, внесенная арендатором в качестве Депозита, является собственностью арендатора, но будет находиться у Арендодателя в счет обеспечения исполнения обязательств арендатора по настоящему Договору.

Если арендатор задерживает какой-либо из платежей, причитающихся по настоящему Договору, или является причиной повреждения Объекта, общих площадей Здания, самого Здания, прилегающей территории, имущества Арендодателя или иным образом причиняет Арендатору убытки, Арендодатель вправе удержать причитающиеся ему суммы, в том числе суммы начисленных штрафов, пени из средств Депозита.

При этом в течение 7 (семи) рабочих дней Арендодатель направляет письменное уведомление арендатору о вычетах из Депозита (сумме, причинах) с приложением соответствующего расчета.

4.3. При наступлении событий, предусмотренных п.4.2. Договора арендатор обязан в течение 7 (семи) банковских дней с даты получения уведомления об удержании восстановить Депозит до первоначально оговоренной суммы. Указанная обязанность наступает также в случае изменения ставки арендной платы.

4.4. По истечении срока действия Договора Арендодатель возвращает Арендатору не удержанную сумму Депозита в течение 7 (семи) банковских дней либо по письменной просьбе Арендатора засчитывает ее в счет последнего месяца аренды.

Статья 5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование Объектом (арендную плату) в размере, порядке, сроки и на условиях, определенных настоящей статьёй, независимо от фактического пользования Объектом.

5.2. Начисление арендной платы производится с даты подписания Акта приема-передачи Объекта в пользование Арендатора.

В арендную плату включается:

- арендная плата за арендуемые помещения;
- коммунальные услуги;
- уборка и обслуживание мест общего пользования;
- обеспечение контрольно-пропускного режима;

5.3. Ежемесячная арендная плата за Объект составляет четыре тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей, в том числе налог на добавленную стоимость (далее – «НДС») 18% - копейки.

5.4. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, Арендатор вносит арендную плату за первый месяц срока аренды в течение 3 (трех) банковских дней путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Первый месяц срока аренды считать с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи.

5.5. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя до 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

5.6. Обязательства Арендатора по оплате считаются выполненными с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.7. За просрочку платежей Арендодатель вправе требовать от арендатора выплаты пени в размере 1 % от предназначенной к оплате суммы за каждый день просрочки платежа.

5.8. Арендатор самостоятельно оплачивает подключение и услуги связи, включая оплату за междугородние и международные телефонные переговоры, и Интернет .

5.9. Величина арендной платы, указанная в п.5.3. настоящего Договора может быть увеличена Арендодателем в одностороннем порядке, но не более чем на 10%, не чаще одного раза в год, за исключением случаев изменения тарифов ресурсоснабжающих организаций при предоставлении коммунальных услуг, когда размер арендной платы подлежит увеличению на сумму изменения тарифа. Об изменении размера арендной платы Арендодатель извещает письменно Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до момента повышения арендной платы.

5.10. Если в какой-либо момент сумма платежей, полученных Арендодателем от Арендатора по настоящему Договору недостаточна для покрытия всех финансовых обязательств Арендатора по настоящему Договору, такие платежи используются для исполнения обязательств Арендатором в следующем порядке:

1. просроченные платежи (арендная плата и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором);
2. любые штрафы или пени за просрочку исполнения обязательств;
3. возмещение страхового депозита;
4. компенсация любых убытков или повреждений Объекта, общих площадей Здания, Здания, прилегающей территории;
5. арендная плата текущего периода

Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО СОДЕРЖАНИЮ И УСЛОВИЯМ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ

6.1. Обязанности Арендодателя:

6.1.1. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней о предстоящем освобождении Объекта при досрочном прекращении. Договора.

6.1.2. Осуществлять за свой счет капитальный и текущий ремонт инженерных сетей (профилактический и непредвиденный).

6.1.3. Содержать входной холл, лестничную площадку в чистоте и следить за тем, чтобы они были соответственно освещены в темное время суток, содержать лифт в чистоте и соответствующем рабочем состоянии.

6.1.4. Содержать наружное оборудование и крышу, капитальные стены и элементы здания, в том числе входной холл, лестницы, лестничные площадки, туалеты в исправном состоянии и нормальных условиях.

6.1.5. Осуществлять профилактический и технический контроль за состоянием водопроводно-канализационной сети, центрального отопления, электросети; производить, если потребуется, соответствующий ремонт.

6.2. Обязанности Арендатора:

6.2.1. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме осуществлять предусмотренные Договором платежи.

6.2.2. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя осуществлять распорядительные действия в отношении Объекта, в том числе:

- передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу;
- предоставлять Объект в безвозмездное пользование;
- закладывать арендные права;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;
- производить любые изменения и неотделимые улучшения (ремонт, реконструкция, перепланировка и т.д.).

Нарушение Арендатором данного условия является основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя во внесудебном порядке с требованием возмещения причиненных ему убытков.

6.2.3. Арендодатель предоставляет арендатору удельную мощность на 1 кв.м. арендуемой площади равную 0,075 кВт/кв.м. или общую расчетную мощность равную арендуемой площади умноженной на удельную мощность (1,635 кВт).

Электропотребление подключаемых электроприемников, мощностью большей 0,8 кВт (таких как кондиционеров, систем вентиляции и кондиционирования, отопительных приборов и др.) на одну электророзетку в арендуемом помещении, возможно только после письменного согласования с Арендодателем.

6.2.4. Арендатор несет ответственность за соблюдения требований и заключений Управления Государственной Противопожарной Службы (УГПС) (в том числе за курение в не отведенных местах) и Центра Государственного Санитарно-Эпидемиологического Надзора (ЦГСН) по содержанию арендованного им Объекта и мест общего пользования, в том числе сотрудниками и посетителями Субарендатора.

При этом Арендатор обязан назначить лицо, ответственное за соблюдение правил противопожарной безопасности и предоставить об этом информацию Арендодателю.

6.2.5. Арендатор обязан не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

6.2.6. Арендатор обязан обеспечивать представителям Арендодателя, а также работникам Санэпидстанции, Госпожнадзора и ремонтно-эксплуатационных организаций беспрепятственный доступ на Объект для осмотра технического и санитарного состояния Объекта, состояния его оборудования и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Повтор

6.2.7. Арендатор обязан поддерживать Объект в исправном состоянии. Непредвиденный текущий ремонт Объекта, инженерных сетей, вызванный виновными действиями Арендатора, производится за его счет.

6.2.8. Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя обо всех аварийных ситуациях. Если Объект в результате действий Арендатора придет в аварийное состояние, Арендатор обязан возместить Арендодателю ущерб в полном объеме или восстановить Объект в сроки, оговоренные Сторонами. Аварийное состояние Объекта устанавливается актом, подписанном обеими Сторонами, а в случае уклонения Арендатора от подписания акта – актом, подписанном Арендодателем.

При этом начисление оплаты арендной платы на время проведения восстановительных работ при устранении аварий, произошедших по причинам, не связанным с виной Арендатора не приостанавливается, а в случае вины Арендодателя начисление приостанавливается.

6.2.9. Арендатор отвечает за всякое ухудшение Объекта и мест общего пользования, произошедшее по его вине или вине третьих лиц, допущенных на Объект (участники или акционеры арендатора, директора, иные должностные лица и сотрудники, представители, поставщики, клиенты, а также иные лица, приглашенные арендатором).

6.2.10. В случае изъявления намерения расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия направить Арендодателю уведомление о расторжении в срок не менее, чем 60 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

6.2.11. Соблюдать Правила, положения и инструкции, действующие в бизнес-центре, в котором расположен Объект и нести ответственность за их исполнение.

6.3. Прочие обязанности Сторон:

6.3.1. Сторона, не исполнившая (исполнившая ненадлежащим образом) обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне убытки (реальный ущерб и упущенную выгоду).

В тех случаях, когда за неисполнение обязательств установлена неустойка, убытки подлежат возмещению сверх неустойки.

Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязательств в натуре.

6.3.2. В случае нарушения исполнения обязательств Арендатором (п.п. 6.2.3., 6.2.5., 6.2.6., 6.2.7., 6.2.8), Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от ежемесячной арендной платы в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора за каждый факт нарушения, оформленный актом.

6.3.3. В случае применения к Арендодателю мер административной ответственности со стороны уполномоченных государственных органов (УГПС, ЦГСН и др.) в виде штрафов, Арендатор обязуется возместить указанные суммы в полном объеме в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения уведомления Арендодателя. Указанные суммы могут быть удержаны Арендатором за счет средств страхового депозита.

6.4. Арендодатель имеет право:

6.4.1. Удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся на Объекте после прекращения Договора аренды в обеспечение обязательств Арендатора по выплате платежей по настоящему Договору, в том числе начисленной суммы пени, а также счета на основании дефектной ведомости.

6.5. Арендатор имеет право:

6.5.1. За свой счет производить дополнительные работы по текущему и иному косметическому ремонту Объекта при условии получения письменного согласия Арендодателя.

6.5.2. Начиная с момента подписания Акта приема-передачи Объекта, пользоваться свободным доступом к нему.

6.5.3. Арендатор вправе сдавать Объект в субаренду (поднаем).

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны не несут ответственности за невыполнение условий Договора при возникновении форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются любые события, находящиеся за пределами возможного контроля Сторон.

7.2. Если Сторона не может выполнить свои обязательства в связи с форс-мажорными обстоятельствами, она должна в течение 5 (пяти) дней с момента наступления обстоятельств письменно известить об этом другую Сторону и приложить все усилия к тому, чтобы уменьшить размеры ущерба, нанесенного этими обстоятельствами другой Стороне.

7.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 60 (шестидесяти) дней, каждая Сторона может предложить расторгнуть настоящий Договор. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещение убытков. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по настоящему Договору обязательств и возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполненные обязательства, в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств форс-мажора лишает виновную Сторону права ссылаться на них.

Статья 8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с 10 апреля 2017 года и действует до 28 февраля 2018 года с возможностью последующей пролонгации.

Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

8.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

8.3. В случае, если при окончании срока действия Договора ни одна из сторон не изъявит желания его расторгнуть, Договор считается продленным на неопределенный срок.

Статья 9. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменение и прекращение Договора возможно по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено Договором.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных ст.619 ГК РФ, по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных ст.620 ГК РФ.

9.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и требовать его расторжения без обращения в суд в следующих случаях:

- нарушения целевого использования помещений;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта, а также находящегося в нем имущества и инженерного оборудования Арендодателя;
- неисполнения условий п. 6.2.2. настоящего Договора,
- если Арендатор отказывается от оплаты арендной платы по изменившейся цене в соответствии п.5.9.Договора;
- в случае задержки арендатором платежей более чем на 20 (двадцать) банковских дней.

9.4. При досрочном расторжении Договора, вызванном несоблюдением Арендатором условий Договора, либо отказом Арендатора от исполнения условий Договора при отсутствии вины Арендодателя, арендатор выплачивает Арендодателю в течение 3 (трех) дней, с даты расторжения Договора, арендную плату за срок фактического пользования арендованными помещениями. При этом Арендодатель вправе удержать штраф в размере месячной арендной платы из суммы страхового депозита, в случае нарушения п. 6.2.11 Договора. Указанная сумма в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, рассматривается Сторонами только в качестве штрафа и не может быть полностью или частично зачтена в качестве арендной платы за срок фактического пользования арендованными помещениями. Акт приема-сдачи помещений от арендатора Арендодателю подписывается Сторонами только в случае выполнения арендатором обязанности по внесению арендной платы за срок фактического пользования помещениями в полном объеме и выполнении п.3.3. настоящего Договора.

9.5. Обязательства по Договору подлежат прекращению в случаях невозможности исполнения, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из Сторон не отвечает, в том числе:

- ликвидации здания по градостроительным соображениям;
- реквизиции, конфискации, отчуждения недвижимости в связи с изъятием земельного участка, на котором она находится, для государственных (муниципальных) нужд;
- разрушения здания и помещений в его составе;

- ликвидации юридического лица арендатора;
- постановки здания, в котором находится Объект на капитальный ремонт.

Статья 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всех вопросах, не оговоренных настоящим Договором, Стороны должны руководствоваться соответствующими положениями Гражданского Кодекса России.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с этим Договором, должны быть разрешены путем переговоров и, если Стороны не придут к такому соглашению, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

10.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов Сторон обязаны в письменном виде сообщить друг другу в двухнедельный срок о данных изменениях.

10.4. Все изменения, дополнения, уведомления и запросы в связи с Договором действительны лишь в случае, если они оформлены в письменной форме.

10.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя.

10.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- План на 4-х листах (Приложение № 1);
- Акт приема-передачи Объекта (Приложение № 2).

Статья 11. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И ИНЫЕ РЕКВИЗИТЫ

<p>Арендодатель:</p> <p>ООО «Телеком-5»</p> <p>Место нахождения: 119021, Россия, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 27/26, стр.3 помещение 25 Почтовый адрес: 119021, Россия, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 27/26, стр.3 помещение 25 р/с 40702810000020000249 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7704313732, КПП 770401001, ОГРН 1157746354809</p> <p>Генеральный директор ООО «Телеком-5»</p> <p> /Н.В.Пьянова/ М.П. </p>	<p>Арендатор:</p> <p>ЧОУ ВО «Санкт-Петербургский институт экономики и управления»</p> <p>Юридический адрес: Кондратьевский пр., д.40, корп. 14, лит. А., г. Санкт-Петербург, 195197, ИНН 7804038751, КПП 780401001 Р/с 40702810055170112943 в Северо-Западном Банке Сбербанка РФ, К/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОГРН 1027802520602</p> <p>Ректор ЧОУ ВО «СПбИЭУ»</p> <p> /А.В. Кирдяшкин/ М.П. </p>
---	--