ДОГОВОР № 02МТ/А24
аренды недвижимого имущества

г. Санкт-Петербург «01» декабря 2023 года

Индивидуальный предприниматель Сосунова Елена Николаевна (ИП Сосунова Е.Н.), именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»**, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 78 №009287731 от 06.10.2015г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕР ГРУПП 78» (ООО «ЛИДЕР ГРУПП 78»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Фандеева Бориса Борисовича, действующий на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее по тексту – Договор) о нижеследующем: ветеринарную

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование часть нежилого здания (далее – Помещение), расположенную по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 41, литера А, помещение № 5-Н, комнаты № 1-7. Кадастровый № 78:11:0006079:4536 (далее по тексту - Здание):

1.1.1. **Арендуемое Помещение:**

- располагается на 1 этаже Здания;

- площадь – 191,1 (сто девяносто одна целая и одна десятая) кв. м.,

- адрес: г. Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 41, литера А,

- номера арендуемых Помещений: помещение 5-Н, комната № 1-7.

1.2. Помещение передается для использования под пункт выдачи заказов.

1.3. Точное расположение арендуемого Помещения обозначено на поэтажном плане, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору), подписываемом Сторонами.

1.4. Передаваемое Арендатору Помещение, на момент его передачи не оборудовано, под цели, предусмотренные настоящим Договором (п. 1.2.). Арендатор самостоятельно и за свой счет осуществляет весь комплекс необходимых работ и мероприятий, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, для приведения Помещения в состояние пригодное для его использования в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя возмещению не подлежит.

1.5. Помещения предоставляется в аренду на срок с «13» декабря 2023 г. по «31» декабря 2024 г., передача осуществляется по акту приема-передачи. Если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока действия договора не заявит о его прекращении, то договор автоматически продлевается на следующий срок. Продление возможно неоднократное число раз.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель вправе:**

2.1.1. Требовать от Арендатора соблюдения условий Договора и исполнения обязанностей, установленных Договором.

2.1.2. Беспрепятственно посещать занимаемое Арендатором Помещение, с обязательным уведомлением Арендатора не менее чем за один рабочий день, в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора, с целью проверки его целевого использования, соблюдения порядка, требований и норм к эксплуатации Помещения.

2.1.3. В случае аварии или пожара в Помещении или с целью предотвращения аварийных ситуаций, Арендодатель вправе входить в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любое время.

2.2. **Арендодатель обязан:**

2.2.1. Передать Арендатору Помещение в первый день срока, указанный в п. 1.5. Настоящего Договора во временное владение и пользование на основании Акта приема-передачи (Приложение № 2 к Договору).

2.2.2. Обеспечить наличие действующих договоров на обеспечение Здания Коммунальными ресурсами и надлежащим образом исполнять условия данных договоров для обеспечения снабжения Помещения данными ресурсами на условиях заключенных договоров со снабжающими организациями: энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведение.

2.2.3. Принять Помещение, возвращаемые Арендатором в случае прекращения (окончания) срока действия Договора или по иным, предусмотренным Договором основаниям, с учетом его естественного износа, подписать Акт приема-передачи, возврата Помещения.

2.2.4. Ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендатору акты оказанных услуг по арендной плате, оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.5. Не препятствовать доступу в Помещение работников и посетителей Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.2.6. Производить капитальный ремонт общего имущества Здания, инженерных систем, ведущих в Помещение.

2.3. **Арендатор вправе:**

2.3.1. Требовать от Арендодателя соблюдения условий Договора и исполнения обязанностей, установленных Договором.

2.3.2. Производить неотделимые улучшения Помещения при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем.

2.3.3. Использовать адрес Помещения в качестве адреса своего местонахождения (юридического адреса) с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.3.4. Размещать вывески и указатели на фасадной части здания с уведомлением Арендодателя и последующим согласованием с уполномоченными органами власти в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

2.3.5. Имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

2.4. **Арендатор обязан:**

2.4.1. Принять помещение в первый день срока, указанного в п. 1.5. настоящего Договора и использовать Помещение исключительно согласно целевому назначению, указанному в п. 1.2. Договора.

2.4.2. Вносить арендную плату за пользование Помещением в порядке и сроки, указанные в Договоре.

2.4.3. Содержать в надлежащем состоянии Помещение, его инженерные сети, коммуникации и в случае необходимости производить текущий, капитальный ремонт и замену своими силами и за свой счет.

2.4.4. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем любые реконструкции, перепланировки, переоборудование (в том числе инженерных систем (тепло/водоснабжение/водоотведение/, электрических сетей) Помещения.

2.4.5. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть устранены Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за его счет и в срок, согласованный Сторонами или, в случае согласия Арендодателя, для сохранения Помещения в измененном виде, Арендатором за свой счет должна быть получена и согласована все необходимая проектная и разрешительная документация в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.4.6. В случае если Арендодатель дал свое согласие на реконструкцию или перепланировку Помещения, согласовать проект реконструкции/перепланировки с Арендодателем.

2.4.7. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) арендуемому Помещению ущерб.

2.4.8. Содержать и оснастить Помещение в соответствии с санитарными нормами, требованиями пожарной и электробезопасности в зависимости от категории и целей использования Помещения, а также соблюдать иные нормативными требования, предусмотренными законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными актами, также в рамках эксплуатационной ответственности Арендатора в соответствии с Актом по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, обеспечить безопасное состояние электропроводки, других инженерных систем, нести все расходы, связанные с этим, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил, соблюдение техники безопасности и охраны труда, гражданской обороны, в Помещении, в том числе при привлечении Арендатором для выполнения

работ третьих лиц, а также, в части своей деятельности, нести все риски, связанные с взаимоотношениями с государственными контролирующими органами, а также выполнять в установленный срок предписания вышеуказанных контролирующих органов и законных требований Арендодателя в рамках арендуемого Помещения.

2.4.9. Назначить ответственного за электрохозяйство в арендуемом Помещении, а также лицо, замещающее ответственного за электрохозяйство на период его отпуска, болезни и (или) отсутствия.

2.4.10. Назначить ответственного за пожарную безопасность в арендуемом Помещении, а также лицо, замещающее ответственного за пожарную безопасность на период его отпуска, болезни и (или) отсутствия. Арендатор обязан оборудовать Помещение первичными средствами пожаротушения.

2.4.11. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, вносить право аренды Помещения в качестве вклада в уставной капитал или паевого взноса только с письменного согласия Арендодателя.

2.4.12. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящегося в нем имущества и материальных ценностей.

2.4.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещения представителям Арендодателя, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля с обязательным уведомлением Арендатора по телефону 911.035.12.36, 905.266.77.92

2.4.14. В целях обеспечения оперативного доступа в Помещения для предотвращения аварий или иных событий, грозящих нанести ущерб Помещениям, сообщить в письменном виде Ф.И.О. и контактный телефон представителя Арендатора, ответственного за обеспечение незамедлительного круглосуточного доступа в Помещения.

2.4.15. Не позднее, чем за 60 (шестьдесят) рабочих дней до окончания срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя об отказе от продолжения арендных отношений.

2.4.16. обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций в Помещении.

2.4.17. заключить договор на вывоз отходов производства и потребления, в соответствии со своим видом деятельности в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора в случае если это предусмотрено действующим законодательством.

2.4.18. производить регулярную уборку арендуемого Помещения, не засорять отходами и мусором внутренний двор Здания, арендуемое Помещение и места общего пользования.

2.4.19. Осуществлять контроль за тем, чтобы Помещение, переданное ему в пользование на срок действия настоящего Договора, не были использованы для организации производств, запрещенных законодательством.

2.4.20. Нести ответственность перед государственными и муниципальными органами за курение сотрудниками и Арендатора вне специально отведенных и обозначенных мест в здании.

2.4.21. Компенсировать Арендодателю любые потери, которые могут быть им понесены в связи с предписаниями/протоколами/постановлениями уполномоченных, контролирующих/проверяющих органов, вызванных действиями/бездействием Арендатора в Помещении/Здании/прилегающей к Зданию территории.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата по настоящему Договору (далее – «Арендная плата») состоит из:

- Постоянной части арендной платы и
- Переменной части арендной платы.

3.1.1. Постоянная часть арендной платы за Помещение составляет – 210 210,00 (двести десять тысяч двести десять) рублей в месяц (НДС не облагается) и включает в себя плату за пользование Помещением.

В связи с подготовкой арендуемого помещения для осуществления деятельности Арендатора, Стороны договорились о предоставлении арендных каникул с «13» декабря 2023 года по «14» января 2024 года включительно. С «15» января 2024 года и до окончания срока действия договора Постоянная часть арендной платы начисляется в полном объеме.

3.1.2. Размер Переменной части Арендной платы определяется исходя из объема фактически поданных и отведенных (потребленных) от Арендатора Коммунальных ресурсов (теплоснабжение/водоснабжение/отведение/электроснабжение) по установленным снабжающими организациями и/или действующим законодательством и/или настоящим Договором тарифам.

Арендодатель _____ Арендатор _____

Переменная Арендная плата подлежит начислению с Даты подписания Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

3.1.3. В Переменную часть Арендную плату включаются также расходы не потребляемые непосредственно Арендатором (в частности, расходы на содержание общего имущества Здания и любые иные общедомовые расходы, выставляемые Арендодателю организацией, которая осуществляет обслуживание/управление Зданием) пропорционально занимаемой площади.

3.1.4. Объем поданной Арендатору холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии определяется по показаниям соответствующих индивидуальных приборов учета Арендодателя.

3.1.5. Объем отведенных от Помещения сточных вод определяется по показаниям прибора учета Арендодателя.

3.1.6. До момента установки Арендатором Индивидуальных приборов учета оплата поданной Арендатору холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, а также отведенных сточных вод осуществляется путем компенсации оплаченных Арендодателем счетов снабжающих организаций (Водоканал, ГУП ТЭК и т.д.).

3.1.7. Снятие и передача показаний приборов учета производится Арендатором ежемесячно. Арендодатель имеет право 1 раз в квартал проверить показания приборов учета. Передача показаний приборов учета осуществляется Арендатором на электронную почту: tarif@litovskaya10.ru и engineer@litovskaya10.ru не позднее 5(пятого) числа месяца следующего за текущим.

3.2. Постоянная часть арендной платы может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке. Новый размер Постоянной арендной платы устанавливается с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя, которое он обязан вручить Арендатору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты установления нового размера арендной платы. Одностороннее изменение арендной платы не требует подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.3. Арендатор уплачивает:

- Постоянную часть арендной платы за первый месяц (январь 2024 г.) по настоящему Договору в размере 115 276,45 (сто пятнадцать тысяч двести семьдесят шесть) рублей 45 коп. в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора аренды. В дальнейшем постоянную часть арендной платы по настоящему Договору - ежемесячно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца за текущий месяц аренды;
- Переменную часть арендной платы по настоящему Договору - ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за текущим на основании выставленных счетов поставщиками услуг или иных документов/расчетов согласно условий настоящего Договора.

3.4. Обеспечительный платеж:

Обеспечительным платежом является денежная сумма, вносимая Арендатором Арендодателю в целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной платы, неустойки/штрафов и подлежащая зачету, возврату Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.1. Размер Обеспечительного платежа составляет 210 210,00 (двести десять тысяч двести десять) рублей. В случае изменения Постоянной Арендной платы размер Обеспечительного платежа изменяется и подлежит довнесению в течение 5-ти календарных дней с момента соответствующего изменения. На сумму Обеспечительного платежа проценты начислению не подлежат.

3.4.2. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю согласованный размер Обеспечительного платежа в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего Договора аренды.

3.4.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения Арендной платы (составных частей) более чем на 10 (десять) дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке произвести вычет суммы задолженности из Обеспечительного платежа, о чем направляет Арендатору уведомление о вычете с приложением к нему счета на восполнение Обеспечительного платежа на соответствующую сумму. Вычет считается совершенным на 3(третий) день после отправки уведомления о вычете, если к указанному дню задолженность не будет погашена.

3.4.4. В течение 5 (Пяти) дней с момента совершения вычета задолженности из Обеспечительного платежа и получения счета на его восполнение, Арендатор обязан восполнить Обеспечительный платеж на соответствующую сумму.

Арендодатель _____ Арендатор _____

3.4.5. Стороны согласовали, что Обеспечительный платеж с учетом совершенных в течение Срока Аренды вычетов и восполнений будет зачитан в счет внесения Арендной платы за последний месяц Срока Аренды. Если Обеспечительный платеж будет превышать размер Арендной платы за последний месяц Срока Аренды, то Обеспечительный платеж в превышающей части будет зачитываться также в счет внесения Арендной платы за предшествующий последнему месяцу Срока Аренды месяц (месяцы).

3.4.6. Обеспечительный платеж не подлежит возврату Арендатору в случае расторжения Арендодателем Договора в связи с нарушением Арендатором условий Договора. В остальных случаях Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента возврата Помещения из Аренды, если к тому моменту он не будет зачтен в счет внесения Арендной платы за последний месяц (месяцы) Срока Аренды и не будет иных оснований для его невозврата, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством.

3.4.7. В случае перехода права собственности от Арендодателя на Помещение к третьему лицу, которое не будет являться правопреемником Арендодателя, Арендодатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности перечислить Обеспечительный платеж новому собственнику Помещения, а также перечислить иные платежи, уплаченные Арендатором в счет внесения Арендной платы за период после даты прекращения права собственности Арендодателя на Помещение, если иное не будет согласовано Сторонами.

3.5. За просрочку внесения любой части арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% (пять десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности погасить имеющуюся задолженность по Арендной плате, а также уплатить неустойку.

3.7. Денежное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.8. В случае наличия какой-либо задолженности по настоящему Договору со стороны Арендатора (в т.ч. наличия ущерба, подлежащего возмещению Арендодателю, неустоек за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору) и если полученных Арендодателем денежных средств недостаточно для уплаты предусмотренных Договором платежей и возмещения ущерба, то Арендодатель направляет суммы платежей, произведенных Арендатором, на погашение задолженности Арендатора по Договору в следующей очерёдности:

- на уплату просроченной задолженности по Постоянной части арендной платы;
- на уплату просроченной задолженности по Переменной части арендной платы;
- на уплату текущей задолженности по Постоянной и Переменной части Арендной платы;
- на уплату неустоек за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору;
- на возмещение убытков Арендодателя.

3.9. В случае просрочки внесения составных частей Арендной платы более чем на 15 (пятнадцать) дней и/или просрочки восполнения Обеспечительного платежа на 5 (пять) дней и более, Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатору в Помещение, отключить Арендатора от систем электроснабжения и водоснабжения и/или применить право удержания любого имущества Арендатора до полного погашения задолженности, а также всех дополнительных расходов и штрафных санкций, возникших и связанных с удержанием. При этом арендная плата за период ограничения доступа/отключения от коммунальных систем уплачивается в обычном порядке. Ограничение доступа в Помещение является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора перед Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1.При неисполнении или ненадлежащем исполнении Договорных обязательств виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.Уплата пени во внесудебном порядке осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления (требования) способом, указанным в п. 7.5. Договора.

4.3.В случае причинения Арендатором Арендодателю ущерба, связанного с произведенной Арендатором не согласованной реконструкцией, перепланировкой, переоборудованием (в том числе инженерных систем, электрических сетей) Помещения, Арендатор обязуется оплатить выполненные

или подлежащие выполнению ремонтно-восстановительные работы, строительные материалы и оборудование.

4.4.В случае нанесения ущерба имуществу Арендодателя и (или) третьих лиц в связи с действиями/бездействием Арендатора, его сотрудников, посетителей, Арендатор возмещает Арендодателю все понесенные им убытки, которые определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5.Риск случайной гибели или повреждения арендуемого Помещения после принятия его по акту-приема передачи лежит на Арендаторе.

4.6.В случае привлечения Арендодателя по вине Арендатора (в том числе работников и посетителей Арендатора) государственными и муниципальными органами к административной ответственности, Арендатор возмещает Арендодателю сумму наложенных штрафов.

Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором в случаях аварийных ситуаций, произошедших за границей эксплуатационной ответственности Арендодателя и/или проведения энерго-, тепло- и (или) водоснабжающими организациями технологических или профилактических работ и иных действий (бездействия) энерго-, тепло- и (или) водоснабжающих организаций или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло- и (или) водоснабжения.

4.7.Арендатор несет ответственность за нарушения установленных законодательством экологических и природоохранных норм на данной территории, в том числе самостоятельно осуществляет деятельность по обращению с отходами, возникшими в результате своей деятельности (несет ответственность за образование отходов, за места временного накопление отходов, вывоз, самостоятельно осуществляет ведение природоохранной документации в соответствии с установленным законодательством.). В случае загрязнения Арендатором окружающей среды, в результате своей деятельности, Арендатор возмещает Арендодателю в полном объёме причинённые убытки (штрафы наложенные на Арендодателя), возникшие в результате загрязнения Арендатором окружающей среды.

4.8.В случае если действиями/бездействием (в том числе неисполнением договорных обязанностей) Арендатора/его сотрудников причинен вред имуществу Арендодателя/третьих лиц или возникла угроза причинения такого вреда (возникновение пожара/затопления и т.д без нанесения вреда третьим лицам), Арендодатель может потребовать от Арендатора, помимо возмещения убытков, уплаты штрафа в размере 5 (пяти) процентов Постоянной части арендной платы, уплачиваемой Арендатором в месяц.

5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Арендодатель и Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора и/или в одностороннем порядке отказаться о его исполнения в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с предварительным письменным уведомлением об этом другой стороны за 60 (шестьдесят) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомления могут направляться в порядке, предусмотренном п. 7.4. и/или п 7.5. настоящего Договора.

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

5.3.1. если Арендатор немотивированно отказался или уклоняется от принятия Помещения в течение 10 (десяти) календарных дней с момента установленного Договором.

5.3.2. Арендатор нарушит сроки внесения Арендной платы более чем на 5 (Пять) календарных дней по истечении установленного п. 3.3. настоящего Договора срока, либо внесёт Арендную плату не в полном объёме.

5.3.3. Арендатор нарушит сроки внесения Обеспечительного платежа более чем на 5 (Пять) календарных дней по истечении установленного п. 3.4.2 настоящего Договора срока либо не восполнит Обеспечительный платеж в течение 15(пятнадцати) дней по истечение срока, установленного п. 3.4.4. настоящего Договора.

5.3.4. Арендатор использует Помещение не в соответствии с целями, указанными в п. 1.2. настоящего Договора.

В случае отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, по основаниям предусмотренным п. 5.3. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня, следующего за датой отправления соответствующего письменного уведомления в адрес Арендатора либо, когда в уведомлении о расторжении Договора указана иная более поздняя дата его прекращения, Договор считается расторгнутым с даты указанной в уведомлении Арендодателя.

5.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке (отказаться от исполнения Договора) в случае просрочки передачи Помещения Арендодателем Арендатору более чем

на 10 (десять) рабочих дней, письменно уведомив об этом Арендодателя за 5 (пять) рабочих дней до момента отказа от исполнения Договора способом, указанным в п. 7.4. Договора.

6. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Действие обстоятельств непреодолимой силы должно быть документально подтверждено.
6.2.Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом другую Сторону. Несвоевременное извещение о действии обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на нее как на основание освобождения от ответственности.

7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1.При выполнении Арендатором согласованных Арендодателем работ в Помещении Арендатор обязан соблюдать требования действующего законодательства.
7.2.Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора (соглашения) или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, действием, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат разрешению путем переговоров.
7.3.В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
7.4.Письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в ст. 8 Договора.
7.5. Допускается направление писем и уведомлений посредством направления их на электронную почту. Такие письма имеют юридическую силу для сторон в случае направления их по адресам: arenda@bastion.spb.ru (для Арендодателя) v0vapvz@yandex.ru, mkireew@bk.ru (для Арендатора) с соответствующих адресов электронной почты, указанных в настоящем пункте от противоположной стороны.
7.6.Претензионный порядок рассмотрения споров из Договора является для Сторон обязательным и считается соблюденным по истечение 15(пятнадцати) дней с момента направления претензии.
7.7.Любая договоренность по изменению условий настоящего Договора действительна только в том случае, если она совершена в письменной форме, подписана уполномоченными представителями и скреплена печатями Сторон.
7.8.Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в течение 5 (пяти) рабочих дней сообщить друг другу. Сторона, не выполнившая требование настоящего пункта несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.
7.9.Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
7.10.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
7.11.Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

- План помещения (Приложение № 1);
- Акт приема-передачи арендуемого помещения (Приложение № 2);

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ИП Сосунова Елена Николаевна
09.03.1973г.р.

Арендодатель _____

Арендатор:
ООО «ЛИДЕР ГРУПП 78»
ОГРН 1207800114180

Арендатор _____

Паспорт 4018 029157, выдан 20.03.2018г., ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области
191036 г. Санкт-Петербург,
Пр-т Авиаконструкторов, д. 15, к. 1 кв. 338
ИНН 781407877968,
ОГРНИП 315784700189618
Р/с 40802810203000005580
Филиал «Северная столица»
АО «Райффайзенбанка»
к/с 30101810100000000723
БИК 044030723
arenda@bastion.spb.ru

Арендодатель:

_____ Сосунова Е.Н.

м.п.

ИНН/КПП 7839130726 / 783901001
190020, г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д.22, кор.2, лит. А, пом.7-Н, офис 1
р/с 40702 810 6 0600 0102363
в ПАО «Промсвязьбанк»
к/с 30101 810 0 0000 0000920
БИК 044030920
v0vapvz@yandex.ru
mkireew@bk.ru

Арендатор:

_____ Фандеев Б.Б..

м.п.

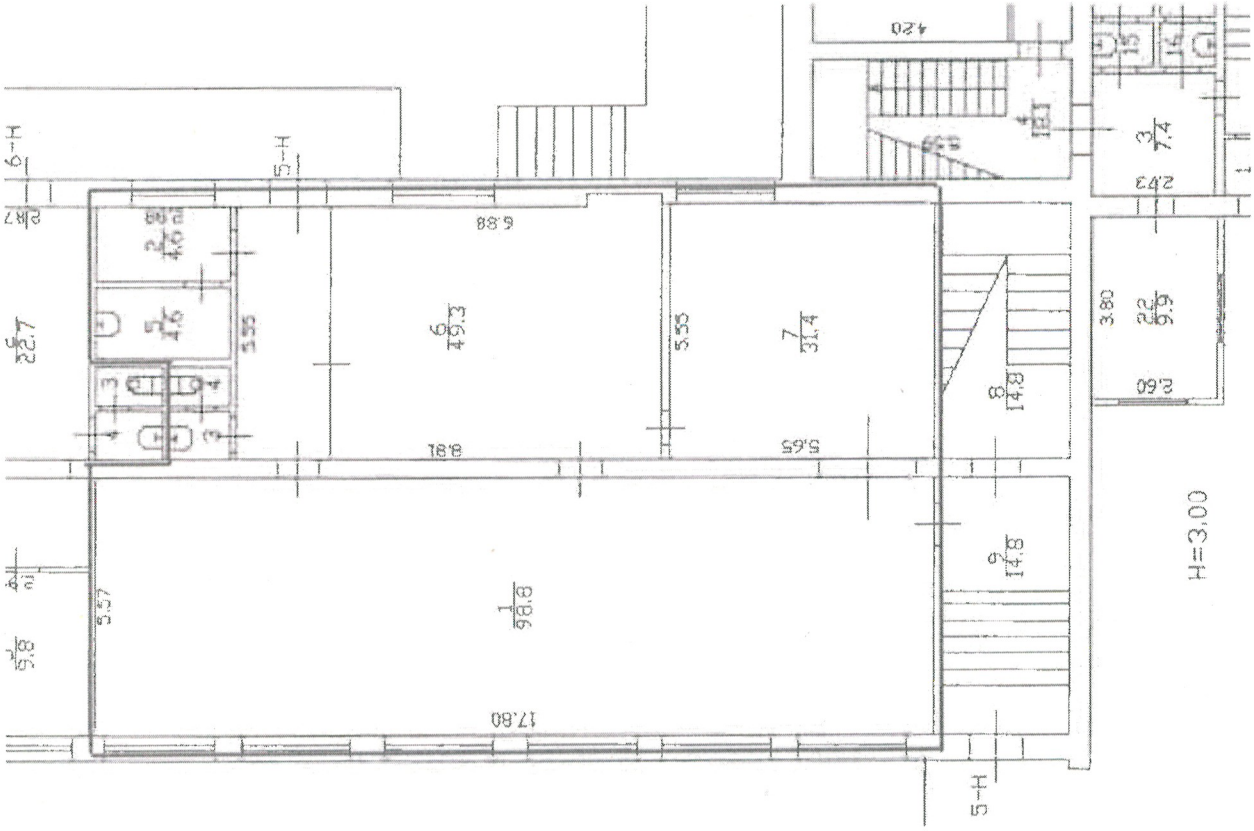
Арендодатель _____

Арендатор _____

Приложение к Дог.№ 02МТ/А24 от «01» декабря 2023 года –
План помещения с выделенными границами

«01» декабря 2023 года

План 1 этажа. Арендуемая площадь 191,1 кв.м.



ИТОГО общая арендуемая площадь нежилых помещений 191,1 (сто девяносто одна целая и одна десятая) кв.м.

Арендодатель

Индивидуальный предприниматель

_____/ Сосунова Е.Н.

мп

Арендатор

Генеральный директор
ООО «ЛИДЕР ГРУПП 78»

_____/ Фандеев Б.Б.

мп

Арендодатель_____

Арендатор _____

АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору № 02МТ/А24 аренды недвижимого имущества от «01» декабря 2023 года

«13» декабря 2023 года г. Санкт-Петербург

1. В соответствии с договором № 02МТ/А24 аренды недвижимого имущества от «01» декабря 2023г. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял во временное пользование, следующие объекты недвижимости, нежилые помещения (далее по тексту - Помещения) общей площадью 191,1 кв. м., находящиеся по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 41, литера А, пом. 5-Н, комнаты № 1-7.
2. Назначение помещения: нежилое (под пункт выдачи заказов).
3. Описание интерьера переданного помещения, инженерного оборудования, коммуникаций и других технических и эстетических элементов помещения:

3.1.1. ком.№ 1-7.

Система отопления - общая.
Система водоснабжения и канализации – санузел в исправном состоянии.
Вентиляционная система - система приточно-вытяжной вентиляции.
Система освещения - в рабочем состоянии.
Состояние потолков – окрашенная бетонная плита.
Общее состояние полов – напольная плитка в хорошем состоянии.
Общее состояние стен – окрашены, состояние хорошее.
Состояние окон – стеклопакеты, секла целые.
Состояние дверей и перегородок – входная дверь металлическая, перегородки гипрок.
Розетки, выключатели – в рабочем состоянии.
Разводка кабельных сетей – в рабочем состоянии.

4.Стены (обои/покраска), полы (линолеум/ламинат/паркет/плитка), плинтус, потолок (подвесной/натяжной/покрашенная бетонная плита/штукатурка), оконные проемы, подоконники, окна (фурнитура), вспомогательное оборудование (розетки/выключатели и др.) офисного/складского/производственного Помещения находятся в хорошем состоянии, какие-либо повреждения (трещины, сколы, дыры, полосы, пятна, вмятины, протечки, потертости, нерабочие/поврежденные механизмы и другие недостатки) отсутствуют.
Стороны установили, что Помещения имеют следующие недостатки и/или уточнения состояния по сравнению с указанным в предыдущем абзаце:
Ком.№(ПИБ)_____
_____
_____
_____

Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию Помещения, а также имеющимся коммуникациям, установленному инженерному оборудованию и иным предметам интерьера, принятым по настоящему Акту приема-передачи.

После принятия Помещения по настоящему Акту приёма-передачи риск случайной гибели или повреждения Помещения, принятого оборудования и коммуникаций, а так же имущества, расположенного в Помещении, несёт Арендатор.

Настоящий акт составлен в 2-х (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора № 02МТ/А24 аренды недвижимого имущества от «01» декабря 2023 года.

Арендодатель	Арендатор
Индивидуальный предприниматель	Генеральный директор ООО «ЛИДЕР ГРУПП 78»
_____/ Сосунова Е.Н.	_____/ Фандеев Б.Б.
мп	мп
Арендодатель_____	Арендатор _____