

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № НК7-2Н нежилого помещения

г. Санкт-Петербург

«01» апреля 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Паркинг на Бадаева»**, ИНН 7811444306, КПП 781101001, ОГРН 1097847250797, место нахождения: 193318, г. Санкт-Петербург, ул. Бадаева, д. 12, корп. 1, лит. А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 007289597 от 16.09.2009г., именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Лучко Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Товарищество собственников недвижимости «Нижне-Каменская, 7»**, ИНН 7814625075, КПП 781401001, ОГРН 1147847349407, место нахождения: 197373, г. Санкт-Петербург, ул. Нижне-Каменская, дом 7, корп.1, пом.2Н, действующее на основании Свидетельства о государственной регистрации серия 78 № 009154976 от «08» октября 2014 года, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Председателя товарищества собственников недвижимости Морковкиной Ксении Викторовны, действующей на основании Устава, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1 Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - нежилое помещение 2Н (далее – Объект) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Нижне-Каменская, д. 7, корп. 1, лит. А, общей площадью 20,7 кв.м. для использования под офис.

1.2 Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество серия 78-АЗ, № 616959, дата регистрации «05» декабря 2014г., регистрационный № 78-78-55/107/2014-170 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, кадастровый номер 78:34:0428601:1151.

1.3 Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и Приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пп. 1.1 Договора.

1.4 На момент заключения настоящего Договора Объект не продан, не заложен, в спорах и под арестом не состоит и не обременен какими-либо правами третьих лиц.

1.5 Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до «29» февраля 2016г.

В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны распространяют действие настоящего Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

1.6 Объект передается совместно с входящими в его состав инженерными коммуникациями и сетями, обеспечивающими его функционирование в границах эксплуатационной ответственности, которые установлены соответствующими договорами, актами, и др. документами, регулируемыми взаимоотношения Арендодателя с энергоснабжающими организациями и действующим законодательством РФ.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи не позднее «01» апреля 2015 года.

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором в день передачи помещения.

2.1.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять 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.

2.1.3. Произвольно не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.4. В случае аварии в Здании, произошедшей не по вине Арендатора, когда ее последствия не позволяют использовать Объект на условиях настоящего Договора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий, необходимые и достаточные для обеспечения возможности использования Объекта на условиях настоящего Договора.

2.1.5. По завершении действия настоящего договора принять Объект у Арендатора по акту приема-передачи.

## **2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп. 1.1 Договора и установленными действующим законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Роспотребнадзора, Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных Договором.

В исполнение вышеперечисленных требований заключить с обслуживающими организациями соответствующие договоры (обслуживание системы пожарной сигнализации, вывоз медицинских отходов и т.п.) и предоставить Арендодателю соответствующие копии Договоров.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.2.3. Своевременно перечислять страховой взнос за Объект в течение всего срока действия Договора. При наступлении страхового случая и после осмотра Объекта представителями страховой организации, застраховавшей Объект, в порядке, предусмотренном договором страхования, в разумные сроки и за свой счет произвести восстановление состояния Объекта до первоначального с возмещением затрат на его проведение в соответствии с пп. 2.3.2. Договора.

2.2.4. Обеспечить за свой счет текущий ремонт Объекта.

2.2.5. Содержать фасад Объекта и прилегающую к нему территорию в соответствии с Правилами содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 N 1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге».

2.2.6. Принимать долевое участие в финансировании работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома от надписей и граффити изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется исходя из отношения площади Объекта, предоставленного в аренду, к общей площади многоквартирного дома.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.8. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок и переоборудования капитального характера, а также не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования обслуживающей организацией.

Арендодатель дает согласие либо отказ относительно работ в письменной форме в течение 10 дней с момента предоставления документации, содержащей перечень и описание предполагаемых к проведению работ (проектной документации) и/или устанавливаемого оборудования.

Арендатор вправе осуществлять без согласия Арендодателя мелкие ремонтно-отделочные работы, не связанные с переносом и заменой коммуникаций, перегородок и переоборудованием капитального характера.

2.2.9. В случае производства Арендатором с письменного разрешения Арендодателя работ на Объекте, связанных с прокладкой скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировкой и переоборудованием, Арендатор обязан предоставить Арендодателю в течение 40 (Сорока) рабочих дней с момента окончания таких работ исполнительную документацию на проведенные работы (проектная документация, исполнительные схемы инженерных систем, акты на скрытые работы и прочее), соответствующую требованиям норм и правил строительства и эксплуатации инженерного оборудования, а также кадастровый паспорт Помещения, отражающий соответствующие изменения. При уменьшения площади Объекта в связи с его перепланировкой (переоборудованием) арендная плата за пользование Объектом уплачивается в прежнем общем размере.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок, перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, изменяющих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя, или, по решению Арендодателя, проведенные изменения переходят в собственность Арендодателя, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все затраты,

связанные с проведением всех работ и получением разрешительной документации компетентного органа, необходимой и достаточной для последующей эксплуатации Объекта. Сумма возмещения затрат Арендодателя оформляется дополнительным соглашением к Договору, либо, в случае отказа и/или уклонения Арендатора от подписания указанного соглашения, может быть оформлена односторонним Актом Арендодателя с приложением документов, подтверждающих соответствующие фактические затраты и может быть взыскана с Арендатора в судебном порядке.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются в том числе на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

2.2.10. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп. 2.1.2 Договора.

2.2.11. Немедленно извещать Арендодателя и страховую организацию, застраховавшую Объект, о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект 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.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал организации и др.) без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора, при условии предварительного уведомления Арендатора о дате и времени осмотра Объекта Арендодателем.

2.2.14. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.), страховую организацию, застраховавшую Объект, а также предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.2.15. Письменно сообщить в страховую организацию о всех изменениях в степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений, согласно Договору страхования.

2.2.16. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи не позднее 10 дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с пп. 2.2.4 Договора.

2.2.17. При сдаче Объекта (его части) с письменного согласия Арендодателя в субаренду:

- предварительно согласовать с Арендодателем сферу деятельности субарендатора.
- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях);
- предоставить Арендодателю в пятидневный срок со дня заключения договора субаренды подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.

Ответственность за сохранность объекта и выполнение условий настоящего договора перед Арендодателем полностью остается за Арендатором.

Срок договора субаренды должен быть менее 1 года и не должен превышать срок договора аренды.

При расторжении настоящего договора, договор субаренды прекращает свое действие, при этом субарендаторы не имеют право требования перезаключения арендных отношений с Арендодателем.

2.2.18. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.3. Договора случаях).

2.2.19. В случае превышения Арендатором установленного пунктом 2.5 лимита, Арендатор по требованию Арендодателя возмещает ему штрафные санкции, примененные энергоснабжающей Компанией (либо по ее требованию судом), а также компенсирует иные понесенные издержки, обусловленные соответствующим нарушением.

2.2.20. Заключить со страховой организацией договор страхования Объекта, выгодоприобретателем по которому будет являться Арендодатель. После выполнения Арендатором условий, перечисленных в пп. 3.2 Договора, представить ему копию договора страхования.

В случае не выполнения Арендатором положений абзаца первого настоящего пункта при наступлении события, повлекшего ущерб Объекту, имуществу Арендатора (третьих лиц), риски по возмещению ущерба возлагаются на Арендатора, и на Арендодателя не может быть возложена ответственность за последствия наступления такого события (в том числе, при отсутствии договора страхования).

2.2.21. В течение 10 календарных дней с даты подписания Договора предоставить Арендодателю список ответственных лиц, наделенных правом получать, передавать, подписывать документы в рамках договора аренды (расписываться в Реестре приема документов, на Бланке учета показателей электропотребления).

### **2.3. Арендатор имеет право:**

2.3.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.3.2. При своевременной оплате страховых взносов в соответствии с пп. 3.2 Договора Арендатор при наступлении страхового случая и восстановлении состояния Объекта до первоначального имеет право на возмещение своих расходов на ремонт в пределах страхового возмещения. Порядок, сроки и размер возмещения расходов определяются в дополнительном соглашении к Договору.

2.3.3. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два календарных месяца о предстоящем освобождении Объекта в следующих случаях:

- при намерении досрочно расторгнуть настоящий Договор,
- при истечении срока настоящего договора в соответствии с п. 1.5,
- при намерении освободить часть Объекта.

При этом оплата до момента расторжения Договора и возврата Объекта должна производиться на прежних условиях. При нарушении условий данного пункта, Арендатор обязуется выплатить убытки в размере арендной платы за срок разницы между датой, освобождения Объекта, определяемой условиями настоящего Договора и фактической датой освобождения Объекта.

2.3.4. При необходимости государственной регистрации настоящего Договора осуществить регистрацию, предоставив все необходимые и достаточные документы в компетентный регистрирующий орган, а также оплатить издержки, прямо и косвенно связанные с регистрацией настоящего Договора.

2.4. Арендатор имеет право при наличии письменного согласия Арендодателя осуществлять в установленном порядке размещение рекламы снаружи многоквартирного дома, частью которого является Объект.

2.5. Арендатору предоставляется электрическая мощность 7,5 кВт. Арендатор несет ответственность за безопасную эксплуатацию внутренних электрических сетей Объекта и находящихся на его балансе электроустановок. Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по электрическим сетям являются выводные клеммы автоматов защиты распределительного щита Объекта.

Расходы на приобретение дополнительной электрической мощности несет Арендатор. Расходы на приобретение дополнительной электрической мощности несет Арендатор, такие расходы не компенсируются при прекращении действия Договора.

### **3. Платежи и расчеты по Договору.**

3.1. Арендная плата за пользование Объектом состоит из постоянной и переменной составляющих.

3.1.1. Постоянная составляющая арендной платы за пользование Объектом устанавливается в рублях и составляет за месяц 24 840,00 (Двадцать четыре тысячи восемьсот сорок) рублей, в том числе НДС 18%.

Арендная плата в указанном размере подлежит оплате до 5-го числа расчетного месяца.

3.1.2. Первый арендный платеж Арендатор обязан оплатить в течение 5 дней с момента получения Счета на сумму постоянной составляющей арендной платы в размере, пропорциональном количеству дней, оставшихся в месяце.

3.1.3. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя возмещение «Арендатором» затрат Арендодателя по обеспечению Объекта теплоснабжением, водоснабжением, водоотводом, поставкой холодной и горячей воды, технико-эксплуатационное обслуживание (в результате эксплуатации Арендатором Объекта и находящегося в нем оборудования) в соответствии с выставляемыми соответствующими службами счетами в размере действующих тарифов пропорционально занимаемой Арендатором площади, с учетом показателей индивидуальных приборов учета, установленных Арендодателем для учета потребления услуг Арендатором.

Переменная составляющая арендной платы включает затраты по обеспечению «Объекта» электроэнергией (в результате эксплуатации «Арендатором» «Объекта» и находящегося в нем оборудования), в соответствии с выставляемыми соответствующими службами счетами в размере действующих тарифов, с учетом показателей индивидуальных приборов учета, установленных «Арендодателем» для учета потребления услуг «Арендатором».

3.1.4. Оплата переменной составляющей арендной платы осуществляется Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов, в течение 5 (Пяти) дней с момента их получения. Указанные счета должны быть выставлены Арендодателем, являющимся стороной по договору поставки соответствующих услуг, по мере их получения от соответствующих поставщиков услуг и коммунальных служб, но не позднее 19-го числа месяца, следующего за отчетным. Одновременно со счетом должны быть предоставлены копии документов, подтверждающих размер производимых выплат.

3.1.5. Фактом выполнения Арендодателем своих обязательств по предоставлению Объекта в аренду является подписание Сторонами Акта на оказанные услуги. Акты на оказанные услуги оформляются Арендодателем ежемесячно, отдельно для постоянной и переменной составляющих арендных плат, и предоставляются Арендатору не позднее 19-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.6. Расчёты по Договору производятся в рублях РФ, в безналичной форме платёжными поручениями, либо наличными платежами в пределах, установленных ЦБ РФ, а также иными способами, не запрещенными действующим законодательством.

3.2. Арендатор оплачивает страховой взнос, который определен в договоре страхования между Арендатором и страховой организацией.

Оплата первого страхового взноса с последующим представлением Арендодателю копии платежного поручения производится в десятидневный срок со дня передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи.

3.3 Арендодатель имеет право одностороннего внесудебного повышения размера арендной платы, установленного абзацем 1 пункта 3.1.1 настоящего Договора (с учетом произведенного последующего повышения), в пределах официального индекса потребительских цен в г. Санкт-Петербурге. Соответствующее повышение может быть произведено в течение всего срока действия настоящего Договора не чаще одного раза в год. Стороны вправе подписать дополнительное соглашение о повышении арендной платы. Первое повышение арендной платы производится не ранее истечения года с момента заключения настоящего Договора. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о повышении арендной платы за 30 (тридцать) календарных дней до повышения.

При существенном изменении ситуации на рынке аренды недвижимости (повышении арендных ставок), Арендодатель вправе обратиться к Арендатору с предложением об изменении размера арендной платы сообразно изменению ситуации на рынке аренды. При отказе Арендатора изменить договор, спор об установлении нового размера арендной платы передается на разрешение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

3.4 Повышение размера арендной платы производится путем письменного уведомления Арендодателя об этом Арендатора, что влечет за собой обязанность Сторон по исполнению настоящего Договора в измененном виде без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. Новая величина арендной платы устанавливается с момента указанного в уведомлении, но не ранее даты получения Арендатором данного уведомления. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента его отправки заказным письмом по адресу, указанному в статье 9 Договора.

3.5. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие о размере арендной платы, т.к. согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) ее определения, поэтому фактическое изменение суммы арендной платы в результате ее расчета на условиях, предусмотренных пунктом 3.5 Договора, не является изменением в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому, внесение соответствующих изменений в договор и их

регистрация в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не требуются.

3.6 Датой погашения обязательств по Договору Арендатором считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

4.2. В случае просрочки внесения Арендатором арендной платы, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор уплатить пени в размере 0,3% просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.3. На Арендатора возлагается ответственность, в соответствии с действующим законодательством, в случае нарушения последним:

- требований Роспотребнадзора, ОГПН, отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого Объекта;
- обязанностей по содержанию Объекта и прилегающей территории в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии;
- обязанности по выполнению в установленный срок предписаний Арендодателя, органов ОГПН и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта.

4.4. В случае наложения на Арендодателя органами государственного надзора штрафа вследствие нарушения Арендатором требований к содержанию Объекта, и/или прилегающей к Объекту территории, и/или размещение рекламы с нарушением установленных норм, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) банковских дней с даты выставления Арендодателем документально подтвержденного счета возместить Арендодателю понесенные в связи с указанными нарушениями расходы.

4.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.18 Договора, 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 Российской Федерации).

#### **5. Изменение и расторжение Договора**

5.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение 10 рабочих дней и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп. 3.4 Договора.

5.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за 2 месяца до даты расторжения Договора, указанного в уведомлении.

5.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по своему усмотрению (не ранее, чем через один год с момента подписания настоящего Договора и с предварительным уведомлением об этом Арендатора не менее, чем за 2 месяца до даты расторжения), а также незамедлительно в следующих случаях:

5.3.1. При наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения.

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13 Договора беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.4. При сдаче Объекта (его части) в субаренду, передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

5.3.5. При несоблюдении Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп. 2.2.17 Договора.

5.3.6. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.8, 2.2.9 Договора.

5.3.7. Если Арендатор не устранит недостатки, указанные в предписании Арендодателя или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп. 2.2.8, 2.2.9 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

5.3.8. При использовании Объекта Арендатором под цели, не предусмотренные пунктом 1.1 Договора.

5.4. Арендатор вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по своему усмотрению не ранее, чем через один год с момента подписания настоящего Договора и с предварительным уведомлением об этом Арендодателя не менее, чем за 6 месяцев до даты расторжения.

5.5. В случаях, указанных в пп. 5.3. и 5.4. Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе от исполнения Договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5.6. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).

## **6. Особые условия**

6.1. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора организация, осуществляющая техническое обслуживание и ремонт здания, в котором находится Объект, имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов и Арендодателя с условием вызова представителя Арендатора и обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.2. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

## **7. Прочие условия**

7.1. Капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, производятся Арендатором только с согласия Арендодателя. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании установленного Договором срока его действия, а также в случае расторжения Договора вследствие его нарушения Арендатором, стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в пп. 1.5 срока действия Договора.

7.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.4. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

7.5. Уведомления, письма, иные документы (далее – корреспонденция), необходимые или разрешенные в соответствии с Договором, должны быть вручены Стороне под расписку или направлены в письменном виде по почте ценным письмом, или доставлены курьерской/телеграфной службой по адресам, указанным в настоящем Договоре.

7.6. Корреспонденция, переданная по почте/телеграфом, курьерской службой считается полученной в день доставки по вышеуказанным адресам соответственно курьером, работником почты, телеграфа.

Корреспонденция также считается доставленной, а Сторона-получатель - извещенной надлежащим образом если:

- Сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией связи;

- если корреспонденция, направленная Стороной другой Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре, дважды в течение пятнадцати рабочих дней не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя корреспонденции.

7.7. Настоящий Договор, без письменного согласия Арендодателя, не дает права Арендатору на внесение в свои Учредительные документы изменений относительно адреса по местонахождению арендуемого Объекта.

7.8. Договор составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

## 8. Приложение к Договору

8.1. Приложение № 1 - План помещения.

## 9. Реквизиты Сторон

### Арендодатель:

**ООО «Паркинг на Бадаева»**

Юридический адрес: 193318,  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Бадаева, д. 12, корп. 1,  
тел. (факс): (812) 677-8353  
Фактический адрес: 193318, г. Санкт-Петербург,  
ул. Бадаева, д. 12, корп. 1,  
ИНН 7811444306, КПП 781101001  
Р/с 40702810355130001095  
Северо-Западный банк ОАО  
«Сбербанк России» г. Санкт-Петербург,  
к/с 30101810500000000653  
БИК 044030653 ОГРН 1097847250797,  
ОКПО 48976992, ОКВЭД 70.20.2

### Арендатор:

**ТСН «Нижне-Каменская, 7»**

Юридический адрес: 197373,  
г. Санкт-Петербург, ул. Нижне-Каменская, дом  
7, корп. 1, пом. 2Н,  
тел. (факс): 677-76-17  
Фактический адрес: 197373, г. Санкт-Петербург,  
ул. Нижне-Каменская, дом 7, корп. 1, пом. 2Н,,  
ИНН 7814625075, КПП 781401001  
Р/с 40703810955130099202  
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк  
России» г. Санкт-Петербург,  
к/с 30101810500000000653,  
БИК 044030653, ОГРН 1147847349407  
ОКПО 7246858, ОКВЭД 70.32.1, 70.32.2

## 10. Подписи Сторон:

### От Арендодателя

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/Лучко А.Ю./



### От Арендатора

Председатель ТСН «Нижне-Каменская, 7»

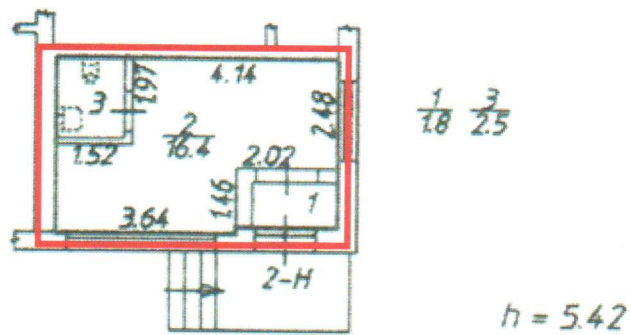
\_\_\_\_\_  
/Морковкина К.В./





План расположения помещения

План 1 этажа



\_\_\_\_\_ границы арендуемого помещения

От Арендодателя

От Арендатора

Генеральный директор

Председатель ТСН «Нижне-Каменская, 7»



\_\_\_\_\_/Лучко А.Ю./



\_\_\_\_\_/Морковкина К.В./

Прошито 9 (девять) листов

Генеральный директор  
ООО «Паркинг на Бадаева»

Председатель правления  
ТСН «Ниже-Каменская, 7»

А. Ю. Лучко

К. В. Морковкина

