

ДОГОВОР № 2/340-08/13
аренды нежилого помещения

г. Санкт-Петербург

01 февраля 2008 года

_____ именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и,

Закрытое акционерное общество “ПЕТРОЭЛЕКТРОСБЫТ”, дочернее хозяйственное общество Открытого акционерного общества “Петербургская сбытовая компания”, (ИНН 7812013775, зарегистрировано решением Исполкома Октябрьского районного Совета народных депутатов Ленинграда 08.08.1991 г. за № 1372 (запись о юридическом лице внесена в ЕГРЮЛ 26.11.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027810284457, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 004346044), изменения Устава зарегистрированы ИМНС РФ по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга 26.11.2002 г. за государственным регистрационным номером 2027810284489 (свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 004346045) и Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 22.08.2006 г. за государственным регистрационным номером 8067847507456 (свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 005975610)), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Харитонов Л.В.**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование часть нежилого помещения (далее – Помещение), площадью **5590,4 (пять тысяч пятьсот девяносто целых и четыре десятых) кв. метров**, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д. 11, помещения 22Н, 23Н, 24Н, 25Н, 26Н, 29Н, 30Н, лит.Б, **кадастровый номер 78:10:5112А:25:6:3**, именуемое далее Помещение, для использования под офисные помещения.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия _____

1.3. Помещение передаётся Арендатору по передаточному акту (приложение № 2) к настоящему договору).

1.4. План Помещения прилагается к настоящему договору (приложение № 1).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Помещение по передаточному акту (приложение № 2) Арендатору в течение 3 (трех) календарных дней с даты заключения настоящего договора.

Передаточный акт Помещения подписывается Арендодателем и Арендатором (приложение № 2) и является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.2. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за месяц, о предстоящем освобождении Помещения при его досрочном расторжении.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять от Арендодателя по передаточному акту Помещение в срок, оговоренный в п. 2.1.1. настоящего Договора (Приложение № 2).

2.2.2. Обеспечить тепло-, водо-, энергоснабжение арендуемого Помещения. Затраты Арендодателя по тепло-, водо-, энергоснабжению, а также по вывозу бытовых отходов и иным расходам по обслуживанию и содержанию Помещения не учтены в сумме арендной платы.

2.2.3. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Помещения и инженерных сетей, а также профилактический и технический контроль за состоянием водопроводно-канализационной сети, центрального отопления, электросети до границ арендуемого Помещения.

2.2.4. Отвечать за соответствие Помещения требованиям действующих правил и норм.

2.2.5. Использовать Помещение в соответствии с пунктом 1.1 настоящего договора.

2.2.6. Поддерживать Помещение в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт в Помещении.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерного и иного оборудования, которым оснащено Помещение.

2.2.8. Не производить перепланировку и/или реконструкцию Помещения без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.9. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора в присутствии Арендатора в согласованное с Арендатором время.

2.2.10. В случае аварий тепло-, водо-, энерго- и других инженерных сетей в Помещении, принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счёт.

2.2.11. Вносить арендные платежи в сроки, указанные в статье 3 настоящего договора.

2.2.12. Своевременно и полностью оплачивать расходы за коммунальные услуги: тепло-, водо-, энергоснабжение, а также вывоз бытовых отходов, заключив договоры с соответствующими организациями.

2.2.13. Не сдавать Помещение, как в целом, так и по частям в субаренду, безвозмездное пользование третьим лицам, а также не отдавать арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал, паевого взноса, а также не отчуждать Помещение иными способами без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.14. За 5 (пять) дней до прекращения действия настоящего договора освободить Помещение от инвентаря, оборудования, товарно-материальных ценностей, иного имущества и мусора, принадлежащего Арендатору и находящегося в Помещении, за исключением имущества, указанного в пункте 2.2.19. настоящего договора.

2.2.15. Передать Арендодателю Помещение по передаточному акту в срок не позднее 3 (трёх) календарных дней с момента прекращения действия настоящего договора в исправном состоянии.

2.2.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока договора.

2.2.17. Ущерб, причиненный Помещению по вине Арендатора, возмещается в полном объеме.

2.2.18. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Помещения являются собственностью Арендодателя.

2.2.19. Стоимость улучшений Помещения, как отдельных, так и неотделимых, произведенных Арендатором с разрешения Арендодателя, Арендатору не возмещается.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата по настоящему договору составляет **1078 (одна тысяча семьдесят восемь) рублей**, в том числе НДС – 18%, за один квадратный метр в месяц, что составляет **6 362 463, 8 (шесть миллионов триста шестьдесят две тысячи четыреста шестьдесят три рубля и восемьдесят копеек)** за арендованное Помещение в месяц, в том числе НДС – 18%.

3.2. Арендная плата по настоящему договору начисляется с даты подписания передаточного акта Помещения.

3.3. Арендатор обязуется в срок до 10 февраля 2008 года осуществить предварительную оплату аренды за период с момента передачи Помещения Арендатору по 31 декабря 2008 года.

3.4. Оплата аренды за остальной период производится путем фактической оплаты Арендатором авансовых счетов, выставляемых ему Арендодателем.

3.5. Структура счета включает в себя: арендную плату за месяц вперед (авансовую плату), сумму неустойки за просрочку в оплате аренды, если таковая имелась в предыдущем периоде аренды.

3.6. Счета на следующий месяц выставляются Арендодателем не позднее десятого числа текущего месяца путем его вручения представителю Арендатора с распиской в получении или иным способом, допускающим фиксацию вручения счета.

3.7. Арендатор оплачивает счёт до первого числа оплачиваемого месяца без права вычетов и зачетов.

3.8. Если у Арендатора имеются возражения по счету, связанные со счётной ошибкой Арендодателя или нарушением процедуры оплаты, Арендатор обязан незамедлительно сообщить о своих возражениях Арендодателю.

3.9. Отсутствие выставленного счёта не является основанием для отказа от оплаты аренды со стороны Арендатора. Последний, в этом случае, обязан самостоятельно оплатить аренду в срок до первого числа оплачиваемого месяца в размере, указанном в пункте 3.1 договора.

3.10. Появление спорных сумм и платежей, равно как и отказ от их оплаты не приостанавливает производство неоспоримых (ликвидных) платежей и не освобождает от ответственности за неисполнение платежей со ссылкой на их спорность.

3.11. За просрочку в оплате счетов Арендодатель имеет право выставить пени в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Арендатор считается просрочившим платеж в случае, если до первого числа оплачиваемого месяца платеж не поступил на расчётный счёт Арендодателя.

3.12. Денежное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счёт Арендодателя.

3.13. Для целей учета Арендатор, производя оплату аренды обязан указывать в соответствии с каким счетом осуществляется оплата (ссылка на номер и дату счета).

3.14. Счет для предварительной оплаты аренды предъявляется Арендатору вместе с передаточным актом и подлежит оплате в срок до 10 февраля 2008 года.

3.15. При прекращении договора (по окончании срока или досрочно) подписывается двухсторонний акт сверки расчетов по договору. Акт подписывается главными бухгалтерами сторон и скрепляется печатью.

3.16. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование Помещением независимо от фактического пользования Помещением.

3.17. Арендная плата по настоящему договору может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще, чем один раз в год. Арендодатель письменно сообщает Арендатору новый размер арендной платы за две недели до наступления срока выставления очередного счёта.

3.18. По окончании расчётного периода Арендодатель выписывает счёт-фактуру на сумму арендной платы за расчётный период и передаёт его Арендатору не позднее пятого числа месяца, следующего за расчётным.

3.19. Установленная в настоящем договоре арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором находится здание, указанное в пункте 1.1 настоящего договора.

4. СРОК АРЕНДЫ И ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

4.1. Срок аренды – с 01 февраля 2008 года по 01 февраля 2018 года.

4.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

4.3. Условия настоящего договора могут быть изменены в любое время по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны представителями сторон.

4.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.

4.5. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего договора полностью или частично и/или имеет право досрочно расторгнуть договор в случае:

4.5.1. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Помещения;

4.5.2. В случае несоблюдения Арендатором своих обязательств, указанных в пунктах 2.2.1 – 2.2.14 настоящего договора;

4.5.3. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату в полном объеме;

4.5.4. В случае аварийного состояния конструкции здания (или его части), Помещения (или его части), постановления здания на капитальный ремонт или его ликвидации по градостроительным соображениям.

4.6. Не допускается односторонний отказ от полного или частичного исполнения настоящего договора Арендатором.

4.7. В случае досрочного расторжения настоящего договора Арендатор обязан не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения передать Арендодателю Помещение в состоянии, не худшем, чем оно было принято Арендатором с учётом нормального износа по передаточному акту.

4.8. Арендатор не имеет преимущественного права на продление настоящего договора.

4.9. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего адреса, номеров телефонов не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента их изменения.

5. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

5.1. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств по договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия или военные действия, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по договору. В этом случае выполнение обязательств по договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 (десяти) календарных дней после их начала.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Если иное не предусмотрено настоящим договором, за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Арендатор в случае нарушения сроков платежей, установленных настоящим договором, уплачивает неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае просрочки обязательств по пункту 2.1.1 настоящего договора, по вине Арендодателя, Арендодатель уплачивает неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента арендной платы за каждый день просрочки.

6.4. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

6.5. Стороны несут ответственность за действия своих работников, нарушающих условия договора, а также за действия своих клиентов и гостей, наносящие ущерб Помещению.

6.6. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора в судебном порядке, последний уплачивает Арендодателю штраф в размере двухлетней арендной платы за арендуемое Помещение.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Вопросы, неурегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

7.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны разрешают путём переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путём переговоров стороны обращаются в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8.2. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, а третий – в Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

ЗАО «Петроэлектросбыт»,
195009, Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д. 11,
ИНН 7812013775, БИК 044030747,
р/с 40702810000000000004, к/с
30101810500000000747 в ОАО «СЭБ Банк»,
КПП 783450001, ОГРН 1027810284457

Л.В. Харитонов

М.П.

М.П.