ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1

|  |  |
| --- | --- |
| г.Санкт–Петербург | «\_\_\_\_» декабря 2022 года |

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МТЛ-ВИДИ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Кравцова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий предварительный договор аренды (далее по тексту - «Предварительный договор» и/или «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с условиями настоящего Предварительного договора Арендодатель обязуется в будущем предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование следующие нежилые помещения с меблировкой:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда, оси** | **Площадь, м2** | **Площадь частей нежилого помещения** | **Количество комнат** |
| **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Перечень МПиО (мебель, приспособления и оборудование) (далее – Меблировка) и отделка на момент подписания Основного договора должны соответствовать Приложению № 1 к Предварительному договору.

Нежилые помещения будут расположены в Гостинице «Инвест-отель «VIDI» по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, участок 30, (западнее дома 22, литера А по Синопской набережной) далее - соответственно, «Помещения» и «Объект». Указанные характеристики Помещений и Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Помещений и Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

1. Право Арендодателя на получение в будущем в собственность Помещений, являющегося предметом настоящего Договора, подтверждается Договором долевого участия в строительстве от \_\_.\_\_\_.2023 года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, дата государственной регистрации ХХХХХХ, номер государственной регистрации № ХХХХХ.
2. Стороны признают, что характеристики Помещений, перечисленные в п.1.1 Договора:
* позволяют в соответствии с ч. 3, ст.607 Гражданского кодекса РФ определённо установить имущество, подлежащие передаче Арендодателем Арендатору;
* указаны, как условные (проектные, строительные);
* могут корректироваться в результате уточнений и изменений проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Объекта, изменения проектных решений части Объекта или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Объекта, при условии, что такие изменения не будут влиять на Целевое назначение Помещений и на их потребительские качества.
1. В соответствии со статьей 1 настоящего Договора в течение 6 (Шести) календарных месяцев, с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию:
* Арендодатель передает Арендатору Помещения по подписываемому Сторонами акту, далее - «Акт приема-передачи», который составляется на основании документов технического и кадастрового учета Объекта и Помещений.

В Акте приема-передачи указывается техническое состояние, качество отделки, оснащения Помещений, а также иные сведения по усмотрению Сторон, которые отражают потребительские качества Помещений, их комплектацию.

1. Настоящий Предварительный договор содержит условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия Основного договора аренды Помещений.
2. Помещения будут переданы во временное владение и пользование Арендатору для предоставления гостиничных услуг (в том числе сдачи Помещений в субаренду Арендатором).
3. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором Помещений или их части в субаренду под вышеуказанные цели.
4. Основной договор будет заключен сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев. После истечения срока Основного договора, он подлежит пролонгации дополнительно на 11 месяцев, если Арендодатель письменно не возразит против этого.

 Cрок действия Основного договора аренды может быть продлен только 1 (один) раз.

1. Настоящим Стороны дают свои полные и безотзывные согласия на то, что к моменту подписания Основного договора могут измениться признаки Помещений, включая:
* номера, указанные в п.1.1 настоящего Договора,
* общая площадь и ее составляющие,
* общее количество помещений и количество помещений/номеров этого типа в составе Объекта и т.п.

При этом данные изменения ни при каких обстоятельствах не будут влиять как на факт заключения и юридическую силу настоящего Договора, так и на безусловность обязательства Сторон заключить Основной договор аренды Помещений в соответствии с настоящим Договором.

1. Арендатор имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, на что Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие. Стороны обязуются заключить соглашение о замене Арендатора, как Стороны настоящего Договора, с одновременной передачей всех прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору другому лицу по выбору Арендатора (передача договора). Данное соглашение Арендодатель по настоящему Договору безусловно обязуется подписать в случае получения подписанного со Стороны Арендатора и со стороны его правопреемника соглашения о передаче договора другому лицу на стороне Арендатора в течение 5 (Пяти) дней с момента получения Арендодателем указанного соглашения. При этом Основной договор Арендодатель обязан подписать с другим арендатором в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и приложениями к нему.
2. При условии исполнения Арендодателем обязательств по приобретению (100 % оплате в срок до 30.01.2024) Меблировки помещения (п. 2.3. Предварительного договора), Стороны подписывают Основной договор в редакции Приложения № 2 к Предварительному договору.
3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ.
	1. Арендодатель обязан в соответствии с условиями Предварительного договора заключить Основной договор.
	2. Арендатор обязан до заключения Основного договора обеспечить заключение договоров на техническое сопровождение и управление зданием, в котором находятся Помещения, с международным гостиничным оператором (здесь и далее - «Оператор»).
	3. Арендодатель обязан до заключения Основного договора и не позднее 30.01.2024 осуществить Меблировку Помещений (Приложение № 1 к Предварительному договору) за свой счет на сумму не более – 1 100 000 руб. (Один миллион сто тысяч рублей) Номенклатура Меблировки при этом может быть изменена. Данное условие является существенным для заключения Основного договора аренды.
4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.
	1. Арендодатель не вправе передавать права и обязанности по Предварительному договору третьим лицам без согласия Арендатора.
* Настоящим Стороны согласовали, что если к моменту заключения Основного договора имущественные права требования Помещений, являющихся предметом Основного договора, не будут принадлежать Арендодателю, то настоящий Предварительный договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке, при этом дополнительное уведомление Арендодателя не требуется. Предварительный договор считается расторгнутым в момент государственной регистрации на третье лицо (то есть не на Арендодателя) права собственности и/или имущественных прав требований на помещения, являющиеся предметом Основного договора.
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ.
	1. Если Арендодатель будет уклоняться от подписания Основного договора в срок, установленный Предварительным договором, то последний несет ответственность в виде штрафа в размере стоимости арендной платы Помещений за один месяц.
	2. Если Арендатор будет уклоняться от подписания Основного договора в срок, установленный Предварительным договором, то последний несет ответственность в виде штрафа в размере в размере 200 000 руб. (Двести тысяч рублей).
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
	1. Предварительный договор вступает в силу с момента его подписания и действует до подписания Основного договора.
	2. Предварительный договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию Сторон.
	3. При отказе Арендодателя от подписания Основного договора, равно как и не подписание Основного договора в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления от Арендатора о необходимости подписать Основной договор, Предварительный договор считается расторгнутым по вине Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке, при этом дополнительное уведомление Арендодателя не требуется.
	4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров они рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.
	5. Арендодатель дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Арендодателю, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Арендатором (Оператором) и/или третьими лицами, связанных с приобретением и/или отчуждением и/или передачей прав на имущество, в том числе, с арендой, с заключением договоров аренды, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами, статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Арендатором договоров и соглашений. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.
	6. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.
	7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, один - для Арендатора и один - для Арендодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Арендатор осознает, что настоящий Договор не является договором аренды и что предметом настоящего Договора является заключение в будущем Основного договора аренды Помещения. Арендатор подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы индивидуально.
	8. С момента подписания настоящего Предварительного договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Предварительного договора, утрачивают силу.
	9. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Арендатор:** |
| **Гражданин Российской Федерации**  |  | **Общество с ограниченной ответственностью «МТЛ-ВИДИ»**199058, Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 34, лит. А, пом. 21-Н, част пом. №31ИНН 7801707676КПП 780101001ОГРН 1217800195557р/счёт:Банк:БИККор/сч |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** / |  | **Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**А.В.Кравцов**/ |

Приложение № 1 к

Предварительному договору № 1 от «\_\_\_» декабря 2022г.

Перечень меблировки

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Кол-во** |
| **Корпусная мебель** |  |
| Кухонная мебель | 1 |
| Шкаф в комнате  | 1 |
| Стеллаж с полками | 1 |
| Тумба под раковину | 1 |
| Зеркало с подсветкой | 1 |
| Рабочий стол инд. Расчет  | 1 |
| Стеновая панель инсталляции | 1 |
| **Бытовая техника** |  |
| ПММ | 1 |
| Холодильник встраиваемый | 1 |
| СВЧ отдельностоящая | 1 |
| Варочная поверхность | 1 |
| Вытяжка встраиваемая | 1 |
| Мойка | 1 |
| Смеситель | 1 |
| Утюг | 1 |
| Фен  | 1 |
| Чайник | 1 |
| Телевизор | 1 |
| **Отдельностоящая мебель** |  |
| Стул | 2 |
| Пуф | 1 |
| Спринг боксы  | 2 |
| Изголовье для кровати  | 1 |
| Прикроватная тумба  | 2 |
| **Доп. комплектация** |  |
| Матрас | 1 |
| Матрас твин  | 2 |
| Карниз подвесной | 1 |
| Комплект светонепроницаемых штор | 1 |
| Гладильная доска складная | 1 |
| Сушилка для белья складная  | 1 |
| Вешалка для одежды | 7 |
| Сейф гостиничный | 1 |
| **Текстиль** |  |
| Наматрасник водонепроницаемый twin | 4 |
| Наматрасник водонепроницаемый euro | 2 |
| Простыня д/спального места twin | 4 |
| Простыня д/спального места euro | 2 |
| Подушка для сна 50х70 | 3 |
| Наволочка | 6 |
| Одеяло д/спального места twin | 2 |
| Одеяло д/спального места euro | 1 |
| Пододеяльник twin | 4 |
| Пододеяльник double | 2 |
| Полотенце 40х70 | 4 |
| Полотенце 50х100 | 4 |
| Полотенце 70х140 | 4 |
| Полотенце д/ног (коврик) | 4 |
| Покрывало на кровать twin | 2 |
| Покрывало на кровать euro | 3 |
| Топпер латекс евро  | 1 |
| **Кухонные принадлежности** |  |
| Тарелка десертная 20 см | 3 |
| Тарелка плоская 24 см | 3 |
| Тарелка глубокая  | 3 |
| Ложка столовая  | 4 |
| Ложка чайная | 4 |
| Вилка | 4 |
| Нож столовый | 4 |
| Нож разделочный (по 1 шт. разного размера) | 2 |
| Кастрюля с крышкой 3л | 1 |
| Сковородка для жарки с крышкой (по 1 шт. разного диаметра) | 2 |
| Лопатка д/сковороды  | 2 |
| Половник | 1 |
| Шумовка | 1 |
| Стакан (200м) | 3 |
| Чайная пара | 3 |
| Бокалы (под игристое вино) | 3 |
| Бокалы (под тихое вино, средние) | 3 |
| Штопор-открывашка | 1 |
| Крышка д/ микроволновки | 1 |
| Разделочная доска | 1 |
| Салатник порционный  | 3 |
| Миска для приготовления салата | 1 |
| Салатник сервировочный  | 1 |
| **Доп. комплектация в СУ** |  |
| Держатель д/туалетной бумаги | 1 |
| Держатель д/запасного рулона | 1 |
| Ершик для унитаза с держателем | 1 |
| Стакан д/ванной | 1 |
| Урна с педалью и крышкой 3л. | 1 |
|   |   |
|  **ИТОГО** |   |

Оплата меблировки, указанной в настоящем перечне, должна быть произведена Арендодателем в 100 % размере в срок до 30.01.2024 г.

Приложение № 2 к
Предварительному договору №1 от «\_\_\_» декабря 2022 г.

**Статья 1. ПРЕДМЕТ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА.**

1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Основным договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами следующее нежилое помещение:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Условный номер*** | ***Назначение*** | ***Этаж расположения*** | ***Номер подъезда, оси*** | ***Площадь, м2*** | ***Площадь частей нежилого помещения*** | ***Количество комнат*** |
| ***Наименование помещения*** | ***Площадь, м2*** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

непосредственно используемое для предоставления гостиничных услуг в части размещения, далее - «*Помещения*» и/или «*Номера*», расположенное в нежилом здании по строительному адресу:

в Гостинице «Инвест-отель «VIDI» по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, участок 30, (западнее дома 22, литера А по Синопской набережной).

Одновременно с передачей прав владения и пользования на Помещения, Арендатор по настоящему Основному договору приобретает право аренды на места общего пользования, а также на часть земельного участка, занятого Помещениями, необходимую для использования данных Помещений на тех же условиях, что и Арендодатель.

1. Целевое назначение Помещений: предоставление гостиничных услуг и иных услуг, сопутствующих гостиничным.

Здание, в котором расположены Помещения, введено в эксплуатацию в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от № , выданным *(далее – Здание).*

1. Передача Арендатору Помещений по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Основного договора.
2. В Акте приема-передачи отражается площадь Помещений, техническое состояние Помещений на момент передачи, состояние оборудования, системы отопления, вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, количество передаваемых Арендатору телефонных и интернет линий, состав передаваемой Арендатору документации на Помещения, состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих и холодопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии, перечень бытовых приборов и оборудования, предметов интерьера, меблировки и иного имущества находящегося в Помещениях.
3. Арендодатель гарантирует, что:
4. На дату подписания настоящего Основного договора, техническое обслуживание и обеспечение Помещений, Здания, прилегающей территории коммунальными услугами обеспечивается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - «*Эксплуатирующая компания*»), с которой у Арендодателя заключён договор № от г. на оказание услуг по *содержанию и техническому обслуживанию Апарт-отеля (далее - «*Договор на техническое обслуживание*» или «*Договор на оказание услуг по содержанию и техническому обслуживанию Апарт-отеля*»).*
5. Помещения на момент подписания настоящего Основного договора не заложены, не подарены, не обещаны, свободны от долгов, не подлежат удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоят, не являются объектом/предметом предварительных договоров аренды и договоров аренды, не являются объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия, свободны от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в настоящем Основном договоре, право Арендодателя на Помещения не оспаривается, отсутствуют основания для оспаривания права Арендодателя.
6. В случае если после подписания настоящего Основного договора Помещения будут переданы в залог, Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Помещений заключен настоящий Основной договор.
7. В течение всего срока аренды не будут предъявлены претензии, а равно отсутствуют основания для предъявления претензий в связи с реконструкцией Помещений и Здания, выполненной до заключения Основного договора.
8. Арендодатель не находится в любой из стадий банкротства, и не имеет ограничений на осуществление хозяйственной деятельности, имеет необходимые финансовые ресурсы для исполнения обязательств.
9. Помещения на момент заключения настоящего Основного договорасоответствуют требованиям законодательства РФ, а также техническим и сервисным стандартам гостиничной сети, принадлежащей гостиничному оператору, привлекаемому для оказания услуг гостиничного управления, далее - «Оператор».
10. С момента передачи Помещений по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами.
11. Для использования Арендатором Помещений в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.2 настоящего Основного договора, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором и его подрядчиками работ по ремонту Помещений, включающие любые ремонтные и отделочные работы в Помещениях, Здании, прилегающей территории. Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) работы, в том числе, но не ограничиваясь перечисленным: возведение/демонтаж перегородок внутри Здания, демонтаж/установка дверей внутри Помещений и Здания, демонтаж/монтаж оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, решетки), демонтаж/монтаж фанкойлов, демонтаж/монтаж вентиляционных коробов, трубопроводов холодоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, демонтаж/установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые ремонтные и отделочные работы необходимые Арендатору внутри Помещений, Здания, а также на прилегающей территории.

Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором Помещений или их части, а также мест общего пользования и иного общего имущества собственников номеров в составе Здания в субаренду.

1. Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на производство Арендатором ремонта и замену, при необходимости, бытовых приборов, мебели, предметов интерьера и иного имущества, находящегося в Помещениях, принятых по Акту приема-передачи в соответствие с пунктами 1.3. и 1.4. настоящего Основного договора.
2. Настоящим Арендодатель гарантирует (заверяет), что Помещения и/или земельный участок, на котором расположено Здание, в котором расположены Помещения, не имеет и не будет иметь ограничений (запрещений) к использованию Помещений по указанному в пункте 1.2. настоящего Основного договора назначению.
3. Обеспечит за свой счет в течение 2 календарных дней с момента подписания настоящего договора страхование Помещений со сроком действия страховых полисов 1 (один) календарный год на сумму ущерба не менее кадастровой стоимости Помещений и на сумму ущерба стоимости мебели и оборудования, находящегося в помещениях от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (необходимый пакет) в любой страховой компании действующей на территории РФ.

Обеспечит ежегодное продление выше указанных договоров страхования на весь срок аренды Помещений. При этом стороны договорились, что Арендодатель имеет право выдать соответствующую доверенность на имя Арендатора с целью осуществления всех действий, предусмотренных настоящим пунктом. Затраты по оплате страховым компаниям учтены при расчете арендной платы.

1. Возврат (передача) Помещений Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Помещений путем направления письменного уведомления или посредством электронной почты по адресу, указанному в настоящем Основном договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя. Арендодатель обязуется в указанную дату и время явиться лично либо направить уполномоченного представителя для приемки Помещений и подписания акта приема-передачи. Арендодатель ни при каких обстоятельствах не вправе отказаться принять возвращаемые Арендатором Помещения после прекращения настоящего Основного договора.
2. В случае если Арендодатель не явится в указанную дату и время для получения Помещений либо откажется от подписания Акта возврата, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить и подписать Акт возврата Помещений. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления Акта возврата Помещений Арендатор направляет три экземпляра оригинала данного акта Арендодателю заказным письмом, а скан-копию данного акта - посредством электронной почты по адресу, указанному в настоящем Основного договоре. Два подписанных экземпляра оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения Арендодателем. При этом не подписание Арендодателем Акта возврата не свидетельствует о продолжении арендных отношений и неисполнении Арендатором обязанности по возврату Помещений. В этом случае с момента фактического прекращения использования Арендатором Помещений и составления Арендатором в одностороннем порядке Акта возврата Помещений прекращаются обязательства Арендатора по уплате арендной платы, по поддержанию Помещений в исправном состоянии и иные обязательства, предусмотренные настоящим Основным договором и законодательством РФ.
3. При прекращении Основного договора Арендатор обязан вернуть Помещения с учетом нормального износа и всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Помещениях с согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Основным договором.

**Статья 2. ОБЯЗЯТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН ПО ОСНОВНОМУ ДОГОВОРУ.**

1. Арендодатель обязуется:
2. Передать Арендатору Помещения по Акту приема-передачи:
* не позднее, чем в срок, указанный в пункте 1.3. настоящего Основного договора,
* в порядке, предусмотренном в пункте 1.4 настоящего Основного договора,
* в состоянии, предусмотренном пунктом 1.5 настоящего Основного договора и Приложениями к настоящему Основному договору.
1. Заключить и своевременно пролонгировать Договор оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию Апарт-отеля для обеспечения нормальной эксплуатации Помещений, Здания, прилегающей территории, включающие, в том числе услуги по уборке прилегающей к Зданию территории, охрану Здания, Помещений, прилегающей территории, и надлежащим образом оплачивать указанные услуги.
2. Настоящим Арендодатель даёт своё полное и безотзывное согласие в период срока действия настоящего Основного договора на размещение и/или монтаж Арендатору и его субарендаторам наружных рекламных вывесок на фасаде Здания, баннеров, рекламной навигации снаружи и внутри Здания, в том числе в местах общего пользования и ином общем имуществе собственников помещений в составе Здания, а также рекламных щитов снаружи и внутри Здания, в том числе в местах общего пользования и ином общем имуществе собственников помещений в составе Здания. Плата за предоставление мест для размещения наружных рекламных вывесок на фасаде Здания, баннеров, рекламной навигации снаружи и внутри Здания, в местах общего пользования и ином общем имуществе собственников помещений в составе Здания, рекламных щитов и других видов рекламы на Арендатора и субарендаторов не возлагается.
3. Настоящим Арендодатель даёт своё полное и безотзывное согласие в период срока действия настоящего Основного договора на размещение Арендатором и его субарендаторами на прилегающей к Зданию территории, а также снаружи и внутри Здания, в любых местах общего пользования и ином общем имуществе собственников помещений в составе Здания любого оборудования и иного имущества, в том числе оборудования и/или контейнеров, предназначенных для хранения твердых бытовых отходов деятельности Арендатора. Размещение данного оборудования и имущества, в том числе контейнеров, оплате Арендодателю Арендатором и/или субарендаторами не подлежит.
4. Арендодатель даёт своё полное и безотзывное согласие в период срока действия настоящего Основного договора Арендатору и его субарендаторам и контрагентам возможность доступа в Здание/Помещения и использования зоны погрузки-разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки на Арендатора и субарендаторов не возлагается.
5. В течение срока действия настоящего Основного договора не позднее, чем в тридцатидневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
* необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему Основному договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещения и Здание;
* технические паспорта Помещений и технический план Здания, с указанием Помещений (соответствующий требованиям, установленным действующим законодательством для такого вида документов с целью последующей постановки на кадастровый учет части объекта недвижимости);
* Договоры страхований Помещений, страховых полисов и дополнительных соглашений к ним о пролонгации.
1. Обеспечить за свой счет в течение 2 календарных дней с момента подписания настоящего Основного договора страхование Помещений со сроком действия страховых полисов 1 (один) календарный год на сумму ущерба не менее кадастровой стоимости Помещений и на сумму ущерба стоимости мебели и оборудования, находящегося в Помещениях от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (необходимый пакет), в любой страховой компании действующей на территории РФ. Обеспечить ежегодное продление выше указанных договоров страхования на весь срок аренды Помещений. При этом стороны договорились, что Арендодатель имеет право выдать соответствующую доверенность на имя Арендатора с целью осуществления всех действий, предусмотренных настоящим пунктом. Затраты по оплате страховым компаниям учтены при расчете арендной платы.
2. Направлять уведомления Арендатору в письменной форме за месяц до планируемого совершения любых действий в отношении Помещений в соответствии с ч. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ.
3. В случаях, предусмотренных законодательством, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах акт выполненных работ (оказанных услуг) за прошедший месяц.
4. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатора и/или его субарендаторов, на территории Здания и/или Помещений.
5. В случае досрочного расторжения/прекращения действия настоящего Основного договора не по вине Арендатора, а равно в случае расторжения настоящего Основного договора в порядке, указанном в пункте *5.2* настоящего Основного договора Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещений компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещений к использованию по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Основного договора.
6. Прямо или косвенно не препятствовать Арендатору пользоваться Помещениями, в том числе не препятствовать пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов, не совершать действий, которые могут оказать негативное влияние на деятельность Арендатора и/или его деловую репутацию.
7. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон Основного договора, которая направляет другой Стороне подписанные со своей Стороны два экземпляра соответствующего акта сверки по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Основного договора, ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

В случае несогласия с проектом акта сверки другая Сторона в тот же срок обязана направить Стороне, направившей акт мотивированный отказ от подписания акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу, указанному в настоящем Основном договоре.

Срок подписания и направления в адрес Стороны инициатора акта сверки не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения акта сверки, подписанного Стороной - инициатором.

В случае отсутствия возражений по акту сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения акта сверки, акт сверки считается принятым в редакции Стороны, направившей данный акт. При этом Сторона, получившая акт, обязана в тот же срок направить один экземпляр подписанного со своей Стороны акта сверки ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передать Арендатору подписанный Акт сверки иным способом, подтверждающим факт получения Акта сверки Арендатором. Подписанный акт сверки является окончательным документом, подтверждающим взаиморасчеты между Сторонами.

1. В случае, если на выполнение Сторонами в Помещениях работ, указанных в пунктах 1.5.8, 1.5.9 и в последующем на заключение уточняющего соглашения требуется согласие третьих лиц, в том числе залогодержателей Помещений и/или Земельного участка (юридических лиц, физических лиц, органов государственной власти или местного самоуправления, иных необходимых лиц), Арендодатель получает (согласовывает) и предоставляет Арендатору указанное безусловное согласие.
2. Не сдавать в аренду третьим лицам (а равно не передавать права владения и/или пользования на основании иных договоров/соглашений с третьими лицами) Помещения.
3. Настоящим Арендодатель даёт своё полное и безотзывное согласие в период срока действия настоящего Основного договора использовать места общего пользования и любое иное общее имущество собственников помещений в составе Здания, в котором расположены Помещения, любым, не противоречащим целям настоящего Основного договора способом.
4. Арендодатель обязан предоставлять Арендатору надлежащим образом оформленные нотариально удостоверенные доверенности и/или согласия, необходимые Арендатору для выполнения им обязанностей по настоящему Основному договору.
5. *Арендодатель не вправе передавать права и обязанности по Основному договору третьим лицам без согласия Арендатора*
6. Арендатор обязуется:
7. При условии исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктами 1.5 и 2.1.1 настоящего Договора, Арендатор обязуется принять Помещения по Акту приема-передачи в установленные настоящим Основным договором сроки.
8. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Основным договором.
9. Использовать Помещения по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Основного договора.
10. Содержать Помещения в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, регламентов Эксплуатирующей компании, технических и сервисных стандартов Оператора, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные своими действиями и/или бездействием.
11. На основании заявления Арендодателя в адрес Эксплуатирующей компании и в соответствии с пунктом 3.1.1. Договора оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию Апарт-отеля, исполнять обязанность по внесению платы за эксплуатационные услуги по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию Апарт-отеля, по надлежащему содержанию имущества, обслуживающего всех собственников и за охранные услуги, а также за услуги по централизованному сбору средств для оплаты за потреблённые коммунальные ресурсы (холодное/горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, теплоснабжение) и по централизованному сбору средств для оплаты арендных платежей за земельный участок, на котором расположен Апарт-отель, а также для оплаты иных платежей и компенсаций за использование всех иных объектов недвижимого и движимого имущества.

При этом Стороны согласовали, что на размер гарантированного дохода, установленного пункте 3.1.1. Договора, не влияет на исполненные Арендатором обязанности по оплате денежных средств, указанных в настоящем пункте (размер гарантированного платежа не изменяется).

2.3. Арендодатель имеет право:

1. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещения на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в квартал, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
2. Представители Арендодателя имеют право доступа в Помещения в любое время при аварии или ином обстоятельстве, при котором может быть нанесен ущерб Помещениям, с обязательным уведомлением об этом Арендатора.
3. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

2.4. Арендатор имеет право:

1. Без дополнительного согласия Арендодателя владеть и пользоваться любым не противоречащим действующему законодательству способом самостоятельно и/или сдавать в субаренду Помещения или его части, а также любые места общего пользования и иное общее имущество собственников Апартаментов, Здания и/или их части. Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на владение и пользование любым не противоречащим действующему законодательству способом самостоятельно и/или сдачу в субаренду Арендатором Здания и/или его частей, Помещений или их частей, а также любых мест общего пользования и иного общего имущества собственников помещений в составе Здания и/или их частей.
2. Самостоятельно определять виды и формы фасада Здания/Помещений, внутренней отделки и интерьера Помещений и Здания, состав оборудования и технического оснащения инженерными коммуникациями Помещений и Здания, в соответствии с проектной, исполнительной документацией и Дизайн-проектом, а также, в соответствии с перечнем указанным в Акте приема-передачи, производить оснащение/дооснащение Помещений бытовыми приборами и предметами интерьера, мебелью и иным имуществом, которое ему необходимо для использования Помещений в целях указанных в настоящем Основном договоре.
3. Использовать находящиеся в общем пользовании помещения Апарт-отеля (места общего пользования и иное общее имущество собственников помещений Здания), в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование местами общего пользования и иным общим имуществом собственников помещений в составе Здания на Арендатора и субарендаторов не возлагается.
4. Использовать прилегающую территорию для целей своей деятельности. Плата за пользование прилегающей территорией на Арендатора и субарендаторов не возлагается.
5. С даты подписания настоящего Основного договора использовать места, предварительно согласованные с Эксплуатирующей компанией, для размещения Арендатором и/или его субарендаторами наружных и внутренних рекламных вывесок на фасаде Здания, баннеров, рекламной навигации и рекламных щитов.
6. По своему усмотрению устанавливать режим работы Помещений и их охраны.
7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещениях и Здании.
8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Помещениях, Здании и других мест с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.
9. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые ремонтные и отделочные работы в Помещениях, Здании, прилегающей территории, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Основного договора. Арендодатель дает свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанные выше работы, в том числе, но не ограничиваясь перечисленным: демонтаж/монтаж перегородок в Здании, демонтаж/установка дверей внутри Помещений и Здания, демонтаж/монтаж оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, решетки), демонтаж/монтаж фанкойлов, демонтаж/монтаж вентиляционных коробов, трубопроводов холодоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, демонтаж/установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые ремонтные и отделочные работы необходимые Арендатору внутри Помещений, Здания, а также на прилегающей территории.
10. С момента подписания Сторонами Акта приема - передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить ремонт и замену, при необходимости, бытовых приборов, мебели, предметов интерьера и иного имущества, находящегося в Помещениях.

**Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ОСНОВНОМУ ДОГОВОРУ.**

*3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере минимального гарантированного платежа. Ежемесячная величина арендной платы определяется в порядке, предусмотренном настоящим разделом, где используются следующие понятия:*

**3.1.1. Минимальный гарантированный платеж** – ежемесячная сумма в размере 65 320 рублей (далее - «Минимальный гарантированный платеж»).

Данный минимальный гарантированный платеж устанавливается в следующей зависимости от площади Помещения, передаваемого в аренду:

|  |  |
| --- | --- |
| *год аренды**по Основному договору* | *минимальный гарантированный платеж за Помещение:* |
| *в год, руб./год.* | *в месяц, руб./мес.* |
| *Первый период аренды* | *11 месяцев с момента заключения Основного договора аренды*  | 880 000 | 80 000 |
| *Второй период аренды* | *11 месяцев после заключения соглашения о продлении договора аренды*  | 880 000 | 80 000 |
| *ИТОГО:* | 1 760 000 |

3.2. Порядок выплаты арендной платы определяется нижеследующим:

*3.2.1. За период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения к настоящему договору до даты, в которую истекает период аренды величина арендной платы определяется как величина Минимального гарантированного платежа – 65 320 рублей в месяц. В этом случае Арендатор помимо Минимального гарантированного платежа дополнительно оплачивает суммы эксплуатационных расходов, коммунальных расходов и суммы платежей за аренду и сервитут.*

*Оплата Арендной платы в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Основного договора производится Арендатором не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным оплачиваемым календарным кварталом.*

*3.3. Руководствуясь ст. 406.1. ГК РФ Стороны отдельно предусмотрели, что в случае приостановки деятельности Арендатора, в части предоставленных Арендодателем Помещений по вине Арендодателя, Арендодатель обязан возместить Арендатору все имущественные потери, возникшие в результате такой приостановки деятельности, а в случае досрочного расторжения настоящего договора по указанным выше причинам в порядке, предусмотренном пунктом 5.2 и пунктом 4.3. настоящего Основного договора - возместить все убытки, понесенные Арендатором в связи с неисполнением или несвоевременным исполнением Арендодателем вышеуказанных обязательств, включая упущенную выгоду.*

* 1. Стороны особо оговорили: в случае, если Арендодатель будет являться/признаваться плательщиком НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, величина арендной платы уменьшается (будет включать) на сумму налога на добавленную стоимость по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах без заключения соответствующего дополнительного соглашения. В случае, если Арендодатель изменяет систему налогообложения, он обязуется письменно уведомить Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения и предоставить надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих такое изменение. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Основному договору, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Основном договоре.
	2. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещений по Акту приема-передачи. Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения Основного договора.
	3. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
	4. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему Основному договору.
	5. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор), препятствующих использованию Арендатором Помещений в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Основного договора, Арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
	6. Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются. Стороны установили, что уплата денежных средств в виде аванса (предварительной оплаты) не является кредитом и проценты за период пользования указанными денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.
	7. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателем Арендатору документов, указанных в статье 3 Основного договора:
* по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции, указанному в статье 8 («Реквизиты Сторон») настоящего Договора / Основного договора; или
* курьерской службой / нарочным по адресу для корреспонденции, указанному в статье 8 («Реквизиты Сторон»)

**Статья 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ОСНОВНОМУ ДОГОВОРУ.**

1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем Основном договоре, Стороны несут ответственность в соответствие с действующим законодательством РФ.
2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента нарушения обязательства.
3. Стороны в соответствии со ст. 406.1. ГК РФ согласились, что в случае наличия препятствий в пользовании Зданием/Помещениями в соответствии с условиями настоящего Основного договора, в том числе в случае неисполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.1-2.1.18 настоящего Основного договора, а равно в случае приостановления деятельности Арендатора в Помещениях на основании решения государственных органов / в судебном порядке по вине Арендодателя:

- Арендатор вправе приостановить выплату арендной платы до момента устранения указанных обстоятельств;

- Арендодатель обязуется компенсировать все штрафы, наложенные на Арендатора компетентными органами по вине Арендодателя в связи с наступлением указанных обстоятельств в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требований Арендатором. Все штрафы, наложенные на Арендатора компетентными органами в связи с наступлением обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Арендатор вправе зачесть в счет арендной платы по настоящему Основному договору.

Заключение дополнительного соглашения к настоящему Основному договору в указанных случаях не требуется, Арендатор направляет Арендодателю соответствующее уведомление.

1. За нарушения обязанностей, предусмотренных пунктом 2.1.13 настоящего Основного договора, Арендодатель оплачивает Арендатору штраф в размере 5 000,00 (пять тысяч) рублей 00 копеек за каждый случай нарушения.
4.5. За нарушение Арендатором сроков по уплате Арендодателю причитающихся денежных средств, Арендатор уплачивает Арендодателю пени из расчёта 0,014 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**Статья 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА**

1. Срок аренды по настоящему Основному договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещений к настоящему Основному договору. После истечения срока Основного договора, он подлежит пролонгации на дополнительно на 11 месяцев, если Арендодатель письменно не возразит против этого.

 При этом срок действия Основного договора аренды может быть продлен только 1 (один) раз.

1. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Основного договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:
* когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с условиями настоящего Основного договора или назначением Помещений и/или
* неисполнения гарантий, предусмотренных пунктом 1.5 настоящего Основного договора.

**Статья 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА**

1. Все споры между Сторонами, возникающие из Основного договора или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Претензия должна быть подписана надлежаще уполномоченным лицом и направлена другой Стороне почтовым/курьерским отправлением по адресу, указанному в Основном договоре. Сторона, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 10 (десяти) рабочих дней предоставить на нее мотивированный ответ.
2. При не достижении согласия в предусмотренном Основным договором претензионном порядке, все споры и разногласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области или Московский районный суд города Санкт-Петербурга.
3. Содержание Основного договора представляет собой конфиденциальную информацию. Арендодатель обязуется не разглашать конфиденциальную информацию третьим лицам в течение срока действия Основного договора, а также в течение трех лет после его прекращения. Арендатор имеет право расторгнуть Основной договор в случаях раскрытия Арендодателем условий Основного договора, за исключением информации, подлежащей обязательному раскрытию в соответствии с законодательством РФ.
4. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
5. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Основного договора.