ДОГОВОР АРЕНДЫ № 45

г. Санкт-Петербург 02 сентября 1998 г.

ЗАО «ЗПС», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице генераль­ного директора Сидорова Егора Семёновича, действующего на основании устава и ГК РФ, с одной стороны, и ЗАО «Комета-плюс», именуемое в дальнейшем "Аренда­тор", в лице генераль­ного директора Иванова Петра Ивановича, действующего на основании устава и ГК РФ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

 1.1. Арендодатель обязуется предоставить по настоящему договору Арендатору в аренду по­мещение общей площадью 148,00 (сто сорок восемь) кв. м расположенные в здании по адресу: Санкт-Петербург, Морская набережная д41 к 2 подвальный этаж, для использования в качестве склада промтоваров. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности и находится на его балансе.

 1.2. Арендуемое помещение находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию

 1.3. Арендатор не имеет права сдавать указанное помещение в субаренду или иным образом передавать его в пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указан­ного помещения.

**П. Порядок передачи помещения**

 2.1. Арендодатель передает Арендатору указанное помещение в течение 4 (четырех) дней со дня подписания сторонами настоящего договора.

2.2.Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в техническом паспорте, о чем должен быть составлен акт.

2.3.Передача оформляется протоколом сдачи-приёмки.

2.4.Арендуемое помещение считается переданным в аренду с момента подписания протокола сдачи-приемки.

**Ш. Пользование помещением и его содержание**

3.1. Арендатор обязан пользоваться помещением в соответствии с настоящим договором и назначением помещения.

3.2. Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем и органами государственного управления произвести за свой счет перепланировку предоставленных в аренду помещения.

3.3. Арендатор обязан поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии, не до­пуская его порчи, и проводить текущий ремонт помещения.

3.4. Капитальный ремонт арендуемого помещения в силу настоящего договора проводится Арендодателем.

3.5. В случае необходимости проведения, по мнению Арендатора, капитального ремонта Арендатор незамедлительно извещает об этом Арендодателя в письменной форме.

3.7. Оборудование в случае необходимости арендуемого помещения современными средст­вами охраны от несанкционированного проникновения посторонних лиц и средствами противо­пожарной сигнализации, а также организация круглосуточной охраны помещения производятся за счет Арендатора.

3.8. В случаи аварии произошедшей по вине Арендатора, Арендатор обязан немедленно принимать все необходимые меры по устранению её последствий.

3.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

# IV. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендатор обязуется ежемесячно,не позднее 5-го числа каждого месяца, за предидущий месяц уплачивать Арендодателю арендную плату в размере 1000 (одна тысяча) долларов СЩА в рублевом эквиваленте по курсу ММВБ на день уплаты.

4.2. Арендатор уплачивает сумму арендной платы путем перечисления денежных средств со своего расчетного счета на расчетный счет Арендодателя.

4.3.Помимо арендной платы Арендатор оплачивает коммунальные услуги (электроэнергия, горячая и холодная вода, другие услуги), путем оплаты счетов, выставляемых Арендодателем по государственным тарифам, исходя из счетов, выставляемых органами, предоставляющими соответствующие услуги. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствую­щих счетов.

4.4. Оплата телефонной связи производится Арендатором самостоятельно.

**V. Сроки действия договора**

5.1.Срок аренды данного помещения три года, с момента подписания протокола сдачи-приёмки помещения

**VI. Фарс-мажор**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силывызванных прямо или косвенно проявлением, например, наводнения, пожара, землетрясения, эпидемии, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, за­бастовки, предписаний, приказов или иного административного вмешательства со стороны правительства, или каких-либо других постановлений, административных или правительственных ограни­чений, оказывающих влияние на выполнение обязательств сторо­нами по настоящему договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля сторон, возникших после заключения договора, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.

6.2. При наступлении указанных в п. 6.1 обстоятельств сторона, по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответ­ствующих свидетельств.

**VII. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае просрочки внесения арендной платы в сроки, установленные в п. 4.1 настоя­щего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки, в независимости от выходных и праздничных дней, за каждый месяц неуплаты отдельно, с накоплением соответствующих сумм.

7.3*.* Настоящий договор досрочному расторжению в одностороннем порядкене подлежит.

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнутьиз настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.5*.* В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем перего­воров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской об­ласти.

**8. Порядок возвращения арендуемого помещения**

8.1. Возврат Арендодателю арендуемого помещения должен быть произведен в течение 10 ( десяти ) дней с момента истечения срока настояще­го договора.

8.2. В течение срока 5 ( пяти ) дней с момента истечения срока настоящего договора Арендатор обязан выехать из арендуемого поме­щения и подготовить его к передаче Арендодателю.

8.3. Возврат оформляется протоколом сдачи-приемки.

8.4. Арендуемое помещение считается возвращенным с момента подписания протокола сдачи-приемки.

8.5. Арендатор передает ключи от арендуемого помещения в момент подписания протокола сдачи-приемки.

**IX. Прочие условия**

9.1. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теря­ют силу.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.3. Если какое-либо из положений настоящего договора станет впоследствии недействи­тельным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимо­сти стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

9.4. Стороны обязаны извещать друг друга обизменении своего юридического адреса, номе­ров телефонов, телефаксов и телексов не позднее двух дней с датыих изменения.

9.5. Настоящий договор заключен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждойиз сторон и вступают в силу с даты его подписания. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

9.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется гражданское зако­нодательствоРФ**.**

**X. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон**

## *Арендодатель*

ИНН 7811035293

ЗАО « ЗПС »

п. инд. 199226, г. Санкт-Петербург,

Ленинский пр. 112, офис 46-В

р / с 43659886000000000238

 в ОАО Промышленно-строительный банк в г. Санкт-Петербурге

### Арендатор

ИНН 862253199

ЗАО « Комета-плюс »

п. инд.197046, г. Санкт-Петербург,

ул. Софьи Ковалевской 68/4, комн. 48

р / с 46582666000000423301

в ОАО Промышленно-строительный банк в г. Санкт-Петербурге

**XI. Подписи и печати сторон**

Арендодатель

Сидоров Егор Семёнович

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор

Иванова Петра Ивановича

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**XII. Приложение**

1. Копия технического паспорта помещения.