**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург

Двадцать седьмого августа две тысячи девятнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «РОСГЛАВИНВЕСТ»** (ООО «РОСГЛАВИНВЕСТ»), ИНН 7810235980, КПП 783901001, адрес (местонахождение): 190005, г. Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, д. 5-7, лит. А, пом. 3Н, офис 202А, в лице генерального директора Березовского Мирослава, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

**Акционерное общество «Ленинградская областная электросетевая компания»** (АО «ЛОЭСК»), ИНН 4703074613, КПП 470601001, адрес (местонахождение): 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Ладожская, д. 3А, в лице заместителя генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам Мыжевских Елены Александровны, действующей на основании доверенности №78 АБ 5472548 от 19.09.2018г., удостоверенной Биткиным Сергеем Валентиновичем, нотариусом Санкт-Петербурга (зарегистрировано в реестре № 78/32-н/78-2018-8-995), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

далее при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

**заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. В силу Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование (аренду) за плату объект недвижимости:

Здание, Кадастровый номер - 78:07:0003202:1024; адрес: г.Санкт-Петербург, Песочная набережная, дом 42, литера А; площадь: 3919,4 м²; назначение: нежилое здание; наименование: торговое; количество этажей, в том числе подземных этажей: 5, в том числе подземных подвал (далее – «Здание»), а Арендатор обязуется использовать Здание в соответствии с Договором и уплачивать арендную плату на условиях Договора.

1.2. Здание предоставляется Арендатору исключительно для использования под офис.

 1.3. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 05 мая 2005 года № 15/ЗКС-001663; Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15 марта 2005 года № 295; Дополнительного соглашения от 09 сентября 2005 года № 1; Дополнительного соглашения от 14 июня 2007 года № 2; Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 15 мая 2007 года № 529; Дополнительного соглашения от 04 апреля 2008 года; Дополнительного соглашения от 17 февраля 2009 года; Протокола исполнения обязательств от 12 марта 2009 года; Разрешения на строительство от 05 марта 2007 года № 78-15656.1с-2006; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.12.2008 года № 7113в-2008.

Право собственности Арендодателя на Здание зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 12 августа 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 августа 2010 года сделана запись № 78-78-31/040/2010-660, в подтверждение чего выдано Свидетельство о государственной регистрации права бланк 78-АЕ 024074.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк 78-АЕ 024074 зарегистрировано право собственности Арендодателя на Здание с наименованием и характеристиками - Многофункциональный торговый комплекс с кадастровым номером 78:07:003202:1024, назначение – нежилое, этажность 2-3-5-6 (подземных этажей – 1) общей площадью 3919,4 кв.м., - расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, Песочная наб., дом 42, литер А.

Здание расположено на земельном участке площадью 2883 кв.м. по адресу: город Санкт-Петербург, Петроградский район, Песочная наб., дом 42, литер А, с кадастровым номером: 78:07:0003202:12, относящемся к категории земель населенных пунктов разрешенное использование: для размещения объектов торговли (далее – «Земельный участок»).

Право Арендодателя использовать Земельный участок предусмотрено Договором № 15/ЗД-002098 аренды земельного участка от 10 мая 2011 года, заключенным в Санкт-Петербурге с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга на срок по 11 августа 2059 года, государственная регистрация договора аренды произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 23 мая 2011 года, № регистрации 78-78-008/2011-182.

1.4. На дату подписания Договора Здание имеет следующие обременения:

Ипотека по Договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 20.03.2014 (удостоверил нотариус Ульянова Елена Сергеевна, лицензия №158, от 23.02.1994, 20.03.2014 реестровый номер Б-122, заключенному с Акционерным обществом «Акционерный Банк «РОССИЯ», ИНН 7831000122, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-31/042/2014-121 от 28.03.2014г. Обременение наложено на Здание на основании кредитного договора №00.02-1-2/01/061/14 от 14.03.2014, который Продавец заключил с Акционерным обществом «Акционерный банк «РОССИЯ».

Здание не обременено иными правами третьих лиц, не является предметом судебного спора с третьими лицами, не состоит под арестом, претензии третьих лиц на пользование и распоряжение Зданием, которые противоречили бы правам, предоставляемым Арендатору по Договору, либо препятствовали бы его использованию Арендатором, либо могли бы повлечь прекращение Договора, отсутствуют.

 1.5. Сведения о Здании, изложенные в Договоре, являются достаточными для его использования Арендатором в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

1.6. На дату подписания Сторонами Договора Здание находится во временном владении и пользовании Арендатора, в связи с чем:

* 1. Арендатору достоверно известно состояние Здания, и Арендатор не имеет к Арендодателю претензий по состоянию Здания;
	2. Арендатор располагает всеми относящимися к Зданию документами, необходимыми ему для использования Здания,
	3. Договор одновременно является актом приема-передачи Здания.

 1.7. **Договор распространяет своё действие на период с 18 января 2019 года и действует до 01 декабря 2019 года.**

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

 2.1. Арендная плата по Договору состоит из:

 2.1.1. Постоянной части, определяемой по ставке, предусмотренной п. 2.2 Договора (далее – «Постоянная арендная плата»), и

2.1.2 Переменной части, определяемой суммой фактических затрат Арендодателя на оплату услуг, необходимых для использования Здания Арендатором (далее – «Переменная арендная плата»).

 2.2. Размер ежемесячной постоянной арендной платы по Договору составляет 6 658 608 (Шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот восемь) рублей 09 копеек, в том числе НДС 20% - 1 109 768 (Один миллион сто девять тысяч семьсот шестьдесят восемь ) руб. 02 коп.

 2.3. Размер постоянной арендной платы является окончательным и не может быть изменен в период действия Договора.

 Размер постоянной арендной платы по Договору установлен с учётом предоставления Арендатору возможности пользоваться всеми парковочными местами для легковых автомашин на части Земельного участка, прилегающей к Зданию.

 2.4. Постоянная арендная плата по Договору начисляется в размере согласно п.2.2 Договора с 18 января 2019 года.

 2.5. Общая сумма постоянной арендной платы за период с 18 января 2019 года по 30 ноября 2019 года составляет сумму в размере 69 593 194 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот девяносто три тысячи сто девяносто четыре) руб. 23 коп., в том числе НДС по ставке 20% на сумму 11 598 865 (Одиннадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч восемьсот шестьдесят пять) руб. 71 коп.

 На дату заключения Договора Арендатор перечислил Арендодателю сумму в размере 34 000 000 (Тридцать четыре миллиона) руб. 03 коп., в т.ч. НДС 20% - 5 666 666 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп., в счет оплаты постоянной арендной платы по Договору за период с 18 января 2019 года по 30 ноября 2019 года.

Оставшуюся сумму арендной платы по Договору за период с 18 января 2019 года по 30 ноября 2019 года в размере 35 593 194 (Тридцать пять миллионов пятьсот девяносто три тысячи сто девяносто четыре) руб.20 коп., в том числе НДС по ставке 20% на общую сумму 5 932 199 (Пять миллионов девятьсот тридцать две тысячи сто девяносто девять) руб. 03 коп, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю в срок не позднее 30.08.2019.

В случае прекращения аренды до истечения срока аренды, указанного в п. 1.7 Договора, при условии перечисления Арендаторов суммы, указанной в п. 2.5 Договора полном объеме, Арендодатель обязуется возвратить Арендатору арендную плату за период, в котором аренда Здания не осуществлялась, исходя из размера арендной платы, установленной Договором.

2.6. Размер переменной арендной платы по Договору определяется суммой счетов, выставляемых Арендодателю снабжающими/обслуживающими организациями на оплату электроснабжения Здания, обслуживание лифтов, обслуживание автономной газовой котельной, услуг стационарной телефонной связи.

Арендатор самостоятельно оплачивает отопление Здания, услуги по водоснабжению и водоотведению в Здании, а также вывоз мусора.

2.7. Оплату переменной части арендной платы Арендатор осуществляет путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором счета от Арендодателя с приложенной копией соответствующего счетов снабжающих и обслуживающих организаций.

2.8. Датой оплаты арендной платы по Договору является дата зачисления денежных средств на банковский счёт Арендодателя.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**3.1. Арендодатель вправе**:

3.1.1. Требовать своевременного внесения Арендатором арендной платы по Договору в установленные сроки и размере.

3.1.2. Осуществлять проверку использования Арендатором Здания в соответствии с его назначением и условиями Договора в соответствии с п. 5.2.3 Договора.

3.1.3. Требовать от Арендатора бережного обращения с Зданием и возмещения в установленном законом порядке ущерба, причиненного Арендатором.

**3.2. При условии надлежащего исполнения Арендатором обязанности по уплате арендной платы по Договору Арендодатель обязан:**

3.2.1. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Зданием и парковочными машиноместами для легковых автомобилей, организованными на части Земельного участка, прилегающей к Зданию;

3.2.3. Обеспечивать электроснабжение Здания;

3.2.4. Согласовывать со своей стороны размещение на Здании вывески и информационной таблички Арендатора, расположение, размеры, технические характеристики и вид которых подлежат предварительному письменному согласованию Сторонами Договора. Согласование таких вывески и информационной таблички с соответствующими государственными органами и организациями осуществляется Арендатором самостоятельно за свой счет.

3.2.5. Производить капитальный ремонт Здания. Сроки и условия осуществления капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением Сторон, которое после его заключения будет составлять неотъемлемую часть Договора. Не заключение Сторонами указанного дополнительного соглашения не освобождает Арендодателя от обязанности по выполнению капитального ремонта Здания.

3.3. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде, не нарушает прав и законных интересов других лиц, не ухудшает состояние Здания.

3.4. Арендодатель обязан принять Здание от Арендатора при прекращении Договора по любым основаниям по акту приема-передачи.

3.5. Арендодатель обязуется информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся Здания, которые могут существенным образом затронуть права Арендатора на использование Здания.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**4.1. Арендатор вправе:**

4.1.1. За свой счет по предварительному письменному согласованию с Арендодателем и с соблюдением прочих условий Договора производить в Здании ремонтные работы, направленные на улучшение его эксплуатационных характеристик.

4.1.2. За свой счет с соблюдением требований законодательства РФ размещать и содержать в надлежащем состоянии информационную табличку с фирменным наименованием Арендатора и графиком его работы, а также прочие вывески, письменно согласовав с Арендодателем размер, вид, характер и расположение такой информационной таблички и прочих вывесок.

4.1.3. С предварительного письменного согласия Арендодателя передавать Здание в субаренду на срок, не превышающий срок действия Договора;

4.1.5. При прочих равных условиях Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на покупку Здания при его продаже Арендодателем. В случае принятия решения о продаже Здания (полностью или частично) третьему лицу, либо о заключении иной сделке, при которой произойдет переход права собственности на Здание, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора об этом за 30 (тридцать) календарных дней до даты заключения сделки, с обязательным указанием существенных условий договора, по которому переходит право собственности на Здание. Для реализации своего преимущественного права на покупку Здания Арендатор обязан направить в адрес Арендодателя акцепт в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения оферты.

**4.2. Арендатор обязуется:**

4.2.1. Своевременно и в полном объеме производить арендные платежи по Договору;

4.2.2. Использовать Имущество исключительно по его назначению, указанному в пункте 1.1. Договора, и с соблюдением иных условий Договора.

4.2.3. Поддерживать Здание в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт Здания;

4.2.4. Содержать Здание и Земельный участок в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать противопожарные правила, экологические требования, а также правила пользования тепловой и электрической энергией и иные правила и требования действующего законодательства для обеспечения безопасности Здания и поддержания его в исправном состоянии, не допускать перегрузки электросетей, обеспечить нормальную работу инженерных коммуникаций Здания в рамках обязательств, принятых по Договору. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, телефонной сети, обеспечить их сохранность.

Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, вызываемых потребностями Арендатора, без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

4.2.5. Соблюдать в Здании и на Земельном участке требования органов Роспотребнадзора, Пожнадзора, энергоснабжающих организаций, экологические нормы и правила. Правила техники безопасности, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора.

4.2.6. Нести ответственность за соблюдение правил техники безопасности в Здании и на территории Земельного участка;

4.2.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Здание представителям Арендодателя по рабочим дням с 10.00 до 16.00 для осуществления контроля и проверки использования Здания в соответствии с Договором и законодательством РФ при условии извещения Арендатора о предстоящей проверке не менее чем за 15 часов;

4.2.8. Обеспечивать представителям контролирующих, эксплуатирующих и надзорных органов беспрепятственный доступ в Здание для проведения работ, связанных с эксплуатацией Здания или для ликвидации последствий произошедшей аварии.

В случае возникновения у Арендатора конфликтных ситуаций с районными и городскими органами власти и другими уполномоченными государственными службами по поводу собственной деятельности в арендуемом Здании Арендатор обязан самостоятельно урегулировать такие конфликтные ситуации.

4.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, уступка или отчуждение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав (за исключением договоров субаренды, заключаемых с соблюдением Договора) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.2.10. Проводить своими силами и за свой счет уборку Здания, складирование мусора в специально отведенном Арендодателем месте. Не допускать захламления мусором внутренних дворов Здания и мест общего пользования Здания, а также прилегающей к Зданию территории.

4.2.11. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Здания, аварии, или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Зданию ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению такой угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Здания, а также своими силами и за свой счет устранять последствия аварий, возникших по вине Арендатора.

4.2.12. В случае поступления по адресу нахождения Здания, но на имя Арендодателя почтовой, телеграфной и иной корреспонденции Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя по телефонам, указанным в реквизитах Арендодателя. Арендатору запрещается вскрывать адресованную Арендодателю корреспонденцию.

4.2.13. Возвратить Арендодателю Имущество при прекращении Договора по любым основаниям в исправном состоянии с учетом естественного износа.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Здания в силу того, что Здание находится во владении Арендатора с 30 мая 2013 года.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора, повлекших за собой порчу Здания Арендодателя, Арендатор несет бремя ответственности по восстановлению (в случае необходимости полной замене) испорченного Здания.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор подлежит изменению или расторжению по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных Договором или действующим законодательством РФ.

7.2. Договор может быть расторгнут по решению суда, при условии подачи иска с требованием одной из Сторон о расторжении, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Сторона вправе требовать расторжения Договора только после направления другой стороне письменного предупреждения о необходимости исполнения в разумный срок нарушенных обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случаях расторжения Договора по соглашению Сторон, Договор прекращает свое действие по истечении 10 (Десяти) дней со дня, когда Стороны достигли соглашения о расторжении Договора. Передача Здания производится по акту приема-передачи имущества в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты расторжения Договора.

7.4. Последствия расторжения Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из сторон Договора.

**8. ПРАВИЛА О ДОГОВОРЕ**

8.1. Все споры и разногласия, могущие возникнуть из Договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Срок ответа на претензию – 14 (четырнадцать) календарных дней.

8.2. В случае не разрешения споров в претензионном порядке, любая из Сторон вправе передать его на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.3. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации,

8.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в пятидневный срок со дня таких изменений сообщить друг другу об этом.

8.5. Договор составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 (Два) - для Арендодателя и 1 (Один) – для Арендатора.

**9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

9.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их работники, представители и аффилированные лица не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату денежных средств или иных ценностей любым лицам, чтобы оказать влияние на их действия или решения с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или с иными противоправными целями.

Также Стороны, их работники, представители и аффилированные лица при исполнении Договора не осуществляют действия, квалифицируемые российским законодательством как вымогательство взятки или предмета коммерческого подкупа, коммерческий подкуп, посредничество в коммерческом подкупе, дача или получение взятки, посредничество во взяточничестве, злоупотребление должностными полномочиями, незаконное вознаграждение от имени юридического лица.

9.2. В случае возникновения у стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение настоящего пункта Договора, она обязуется незамедлительно уведомить другую сторону в письменной форме. В уведомлении нужно указать факты или предоставить материалы, подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение.

После получения уведомления стороны, в адрес которой оно направлено, в течение 5 (пяти) календарных дней направляет ответ, что нарушения не произошло или не произойдет. Исполнение обязательств по Договору приостанавливается с момента направления стороной уведомления до момента получения ею ответа.

Если подтвердилось нарушение другой стороной обязательств, указанных в настоящем пункте Договора, сторона имеет право отказаться от Договора в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по инициативе которой расторгнут Договор, вправе требовать возмещения убытков, возникших в результате расторжения Договора, в размере реального ущерба.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Арендодатель** |  **Арендатор** |
|  **ООО «РОСГЛАВИНВЕСТ»** |  **АО «ЛОЭСК»** |
| ОГРН 1037821004803ИНН 7810235980, КПП 783901001 | ОГРН 1044700565172ИНН 4703074613,КПП 470601001, |
| **Адрес (местонахождение):** 190005, г. Санкт-Петербург, ул. 6-я Красноармейская, д. 5-7, лит. А, пом. 3Н, офис 202А | **Адрес (местонахождение):** 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Ладожская, д. 3А.**Адрес для почтовых отправлений:** 197110, Санкт- Петербург, Песочная набережная, 42, лит. «А» |
| **Реквизиты:** р/с 40702810700000003067 в АО «АБ «РОССИЯ», к/с 30101810800000000861, БИК 044030861 | **Реквизиты:** р/с 40702810255000100605 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербургк/с 30101810500000000653, БИК 044030653  |
|  |  |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Березовский | Заместитель генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.А.Мыжевских |