

ДОГОВОР АРЕНДЫ № AGR-WASTERENT-XX-01/01/2025

г. Санкт-Петербург

«01» января 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью «Автомобильный завод АГР», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Директора управления закупок г-на Пака Александра Павловича, действующего на основании доверенности б/н от 28.09.2024г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «XXX»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора г-на, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество (далее – **«Объекты»**):

1.1.1 помещения в Производственном здании № 1, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Левашовское шоссе, строение 1, кадастровый номер 78:00:0000000:1014, а именно:

- 1) помещения общей площадью **163,13** (сто шестьдесят три целых и тринадцать сотых) кв.м. (далее – **«Объект № 1»**);
- 2) помещения общей площадью **304,2** (триста четыре целых и две десятых) кв.м. (далее – **«Объект № 6»**).

1.1.2 часть площадки отходов с навесом (инв. № 150000000008/0) площадью **943,30** (девятьсот сорок три целых и три десятых) кв.м., расположенной по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ш. Левашовское, д. 20, лит. Л, кадастровый номер 78:00:0000000:1095, (далее– **«Объект № 2»**);

1.1.3 часть земельного участка площадью **3 307,0** (три тысячи триста семь целых и ноль десятых) кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Левашовское шоссе, кадастровый номер 78:00:0000000:96719, (далее – **«Объект № 3»**).

1.1.4 металлоконструкцию в 2 (два) этажа для установки бытовых помещений и организации мест хранения на площадке отходов (инв. № 150000000654), расположенную по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ш. Левашовское, д. 20, лит. Л (далее– **«Объект № 4»**);

1.1.5 металлоконструкцию и ограждения для перемещения бытовых помещений (инв. № 150000000509), расположенную по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ш. Левашовское, д. 20, лит. Л (далее– **«Объект № 5»**).

1.2 Границы Объектов обозначены на Плате расположения Объектов (Приложение № 1 к Договору). Объект №4 и Объект №5 расположены на территории Объекта №2 и Объекта №3 (в их границах).

1.3 Арендатор обязан использовать Объекты в следующих целях:

1.3.1 Объект № 6 - для выполнения работ по прессованию отходов картона, пленки.

1.3.2 Объекты № 1, № 2, № 3, № 4, № 5 - для оказания услуг по обращению с отходами, образующимися в процессе хозяйственной деятельности Арендатора.

1.4 Объекты предоставляются Арендатору с водонепроницаемым покрытием (Объекты № 1), водоснабжением, канализацией, электроснабжением.

1.5 Арендодатель гарантирует, что Объекты принадлежат ему на праве собственности, что в отношении Объектов № 1 - № 3, № 6 подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости, Объекты не обременены другими договорами аренды, в споре или под запрещением (арестом) не состоят.

1.6 Стороны подтверждают, что на момент передачи Объектов Арендатору, Объекты пригодны для использования в целях, указанных в пункте 1.3 Договора, а также находятся в технически исправном состоянии, соответствующем требованиям нормативных актов, в том числе существующим правилам и нормам охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии, противопожарной защиты, правилам пользования тепловой и электрической энергией, экологическим и иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

В случае несоответствия Объектов вышеуказанным требованиям Арендатор обязан зафиксировать такие несоответствия в Акте приема-передачи при принятии Объектов у Арендодателя.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объекты в течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами и прилагаемому к настоящему Договору.

2.1.2. Обеспечить круглосуточное освещение Объектов.

2.1.3. Обеспечить бесперебойную работу энергетических сетей, водоснабжения и канализации.

2.1.4. Осуществлять текущий и капитальный ремонт водонепроницаемого покрытия Объектов.

2.1.5. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объектами и не осуществлять действия, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписанием полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами РФ и г. Санкт-Петербурга.

2.1.6. В течение 30 (тридцати) рабочих дней письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта, в связи с принятым в установленном порядке решением о строительстве зданий или сооружений на земельном участке, в соответствии с утвержденным планом строительства.

2.2. Арендодатель предоставляет Арендатору право пользоваться (совместно с Арендодателем) хозяйственно-бытовыми помещениями (раздевалки, душевые и т.п.) в здании (зданиях), примыкающих к арендуемым Объектам на условиях соблюдения внутри объектового режима, соблюдения правил пожарной безопасности круглосуточно. Убытки, причиненные в результате использования работниками Арендатора или привлеченными им третьими лицами данных помещений, подлежат возмещению Арендатором в полном объеме. При нарушении правил Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, причиненный в результате использования работниками данных помещений.

2.3. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

2.4. Арендодатель не несет ответственность за сохранность, ущерб, утрату или гибель имущества Арендатора, его работников или привлеченных им третьих лиц на территории Объектов и помещений, указанных в п. 2.2. Договора.

2.5. Арендодатель имеет право:

2.5.1. Доступа на Объекты для проверки состояния Объектов, ремонта или технического обслуживания любой части Объектов или выполнения обязательств Арендодателя и использования прав Арендодателя, согласно настоящему Договору, при условии (за исключением случаев крайней необходимости) предварительного уведомления Арендатора о необходимости доступа на территорию Объектов за 1(один) рабочий день.

2.6. Арендатор обязан:

2.6.1. Принять Объекты у Арендодателя по Акту приема-передачи;

2.6.2. Использовать Объекты исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3. настоящего Договора.

2.6.3. Приступить к использованию Объектов после подписания Акта приема-передачи.

2.6.4. Содержать Объекты в технически исправном состоянии, соответствующем требованиям нормативных актов, в том числе существующим правилам и нормам охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии, противопожарной защиты, правилам эксплуатации электроустановок потребителей, правилам пользования тепловой и электрической энергией, правилам устройства электроустановок, правилам технической эксплуатации электроустановок потребителей, межотраслевым правилам по охране труда, экологическим и иным применимым требованиям;

2.6.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Объектов, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

2.6.6. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Объекты, для осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.6.7. Выполнять на Объектах в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

2.6.8. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

2.6.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объектам, а также близлежащей территории ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Объектов.

2.6.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объектов или его части в уставный капитал и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.6.11. После окончания срока действия Договора вернуть Объекты Арендодателю в состоянии не хуже того, в котором Объекты были переданы Арендатору по настоящему Договору, с учетом нормального износа.

2.7. Арендатор имеет право:

2.7.1. В соответствии с пунктом 2.2. Договора пользоваться (совместно с Арендодателем) хозяйственно-бытовыми помещениями (раздевалки, душевые и т.п.) в здании (зданиях), примыкающих к арендуемым Объектам.

2.7.2. Производить неотделимые улучшения Объектов только с предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом, по соглашению Сторон стоимость неотделимых улучшений оплачивается Арендатору, в том числе путем зачета стоимости соответствующих работ и материалов в стоимость арендной платы.

2.7.3. Разместить фирменное наименование Арендатора на любых общих информационных щитах на Объектах в стандартном стиле Арендодателя.

2.7.4. Разместить на Объектах контейнер для хранения необходимых материалов, запчастей, оборудования и прочих хозяйственно-бытовых нужд сотрудников.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за аренду Объектов составляет 1 525 000 (один миллион пятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС 20%, в размере 305 000 (трехсот пяти тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Начисление арендной платы производится Арендодателем с момента передачи Объектов Арендатору (подписания Сторонами Акта приёма-передачи) и до момента фактического возврата Объектов Арендодателю по Акту приема-передачи.

3.3. Арендная плата за период с даты передачи Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи Объектов до последнего числа текущего календарного месяца рассчитывается

пропорционально оставшейся части календарного месяца и уплачивается Арендатором не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Объектов.

3.4. Арендная плата, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, включает в себя в том числе:

- коммунальные платежи (водоснабжение, приём сточных вод, канализации, электроэнергии);
- право пользования (совместно с Арендодателем) хозяйственно-бытовыми помещениями (раздевалки, душевые и т.п.) в здании (зданиях), примыкающих к арендуемому Объекту;
- Охрана Объектов и осуществление контрольно-пропускного режима в рамках осуществляемого Арендодателем контроля входа/въезда на территорию Арендодателя.

3.5. Арендодатель ежемесячно, не позднее 1-го рабочего дня оплачиваемого месяца, выставляет счет на оплату арендной платы, который Арендатор оплачивает в порядке, предусмотренном п.3.6. настоящего Договора.

3.6. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в порядке предоплаты не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца путем перевода соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании соответствующих счетов, выставленных Арендодателем. Датой платежа считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

3.7. УПД выставляются не позднее 5 (пятого) рабочего дня месяца, следующего за оплаченным месяцем аренды. При этом датой оказания услуг считается последний день месяца, в котором оказаны услуги по аренде.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных статьей 3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки до момента надлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей.

4.3. В случае невыполнения Арендатором обязанности по возврату Объектов по окончании срока аренды / при досрочном прекращении Договора Арендатор обязан выплатить Арендодателю арендную плату за период такой просрочки.

4.4. Арендатор обязан возместить убытки, причиненные Арендодателю в результате повреждения Объектов, помещений, указанных в п. 2.2. Договора, их инженерных систем и оборудования, если такие повреждение не являются следствием нормального износа (далее – **«Убытки»**).

Факты вышеуказанных повреждений, а также сумма Убытков фиксируются в акте, составляемом Сторонами при возврате Объектов Арендодателю. Возмещение Убытков производится Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

При условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор вместо возмещения Убытков вправе за свой счет своими силами или силами привлеченных им третьих лиц устранить повреждения Объектов, указанных помещений, их инженерных систем и оборудования, или произвести их замену (если применимо).

4.5. Арендатор возмещает любые расходы и иные убытки Арендодателя в связи с причинением вреда жизни и здоровью работников Арендодателя либо третьих лиц в связи с использованием Арендатором Объектов, а также повреждением или случайной гибелью имущества Арендодателя или третьих лиц, произошедших по вине Арендатора, его работников или привлеченных им третьих лиц.

4.6. Арендатор несет полную ответственность и несет все расходы в случае причинения вреда жизни, здоровью и имуществу работников Арендатора при использовании Объектов.

4.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров, в том числе в претензионном порядке.

4.8. Претензия оформляется в письменной форме и направляется той Стороне по договору, которой допущены нарушения его условий. В претензии перечисляются допущенные при исполнении Договора нарушения со ссылкой на соответствующие положения Договора или его приложений, а также действия, которые должны быть произведены Стороной для устранения нарушений.

4.9. Срок рассмотрения претензий не может превышать 10 (десять) рабочих дней с момента их получения, если иные сроки рассмотрения не предусмотрены Договором. Переписка Сторон осуществляется в виде ценных писем с уведомлением о получении, либо курьерской службой по адресу, указанному в реквизитах Стороны. В любом случае письменное уведомление считается полученным на 5 (пятый) рабочий день с даты его отправки.

4.10. При неурегулировании Сторонами спора в досудебном порядке Стороны передают спорный вопрос на разрешение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Любая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, включая, но не ограничиваясь этим, (i) забастовки и общенациональные или региональные трудовые конфликты на общероссийском или региональном уровне, (ii) землетрясения и другие стихийные бедствия, (iii) эпидемии, (iv) войны, военные действия, конфликты, мятежи и террористические акты, гражданские беспорядки и социальные волнения, государственные перевороты и иные действия противника, а также (v) другие чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

5.2. Сторона, для которой в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна о наступлении и прекращении таких обязательств немедленно известить другую Сторону в письменном виде. Факт наступления соответствующего обстоятельства непреодолимой силы должен быть подтвержден актом компетентного органа.

5.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех последовательных месяцев с момента их начала, то каждая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора, письменно предупредив об этом другую Сторону за 10 (десять) рабочих дней до даты расторжения настоящего Договора, без возмещения убытков, связанных с расторжением Договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания обеими Сторонами.

6.2. Настоящий Договор заключается сроком до **30 ноября 2025 года**. По истечении указанного срока срок договора автоматически продлевается на 11 месяцев, если ни одна из Сторон не направила другой Стороне не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней до окончания срока аренды уведомление о прекращении аренды. Количество продлений не ограничено.

6.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке путем направления второй Стороне соответствующего письменного уведомления за 1 (один) месяц до предполагаемой даты прекращения действия настоящего Договора.

6.4. Изменение условий настоящего Договора допускается только на основании письменного соглашения Сторон за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Арендатор настоящим согласился считать текст Договора, а также любые сведения (в том числе производственные, технические, экономические и юридические), переданные Арендодателем в рамках подготовки Договора и которые будут переданы в ходе исполнения обязательств по Договору, информацией, составляющей коммерческую тайну Арендодателя (далее - «**Коммерческая тайна**»).

7.2. Коммерческая тайна не подлежит разглашению третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, когда Коммерческая тайна должна быть предоставлена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вышеуказанное обязательство будет иметь силу для Арендатора также в течение 2 (двух) лет с момента прекращения обязательств по Договору.

7.3. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя публиковать в любой форме факт, что Арендатор заключил с Арендодателем Договор и, или использовать название Арендодателя и его аффилированных лиц, а также их продукции в рекламе или других публикациях Арендатора.

7.4. Арендатор обязуется полностью возместить Арендодателю убытки, причиненные последнему в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящей статьёй.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Стороны гарантируют соблюдение требований законодательства в сфере противодействия коррупции, взяточничеству и коммерческому подкупу, включая, но не ограничиваясь, соблюдение требований Федерального закона «О противодействии коррупции» и иных применимых нормативных актов, включая применимые акты иностранных государств и международные акты (далее – «**Антикоррупционное законодательство**»). Арендатор подтверждает, что ему известно о требованиях Антикоррупционного законодательства и Арендатор принимает все необходимые меры по предупреждению коррупции (включая разработку таких мер и их применение).

В случае если Арендатору стало известно об имевших место, готовящихся или предполагаемых нарушениях антикоррупционного законодательства при взаимодействии с Арендодателем, Арендатор обязан сообщить об этом в отдел внутреннего контроля Арендодателя по телефону +7 (812) 418-02-46 или посредством электронной почты Spb.compliance@agr.auto.

8.2. Настоящий Договор содержит и объединяет все соглашения и договоренности Сторон. Все иные договоры и/или соглашения Сторон в письменной и/или устной форме по предмету настоящего Договора, а также переписка по отдельным вопросам, связанных с настоящим Договором, заключенные/составленные до даты подписания настоящего Договора, теряют юридическую силу с даты вступления в силу настоящего Договора.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор заключается в простой письменной форме в 2-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных Сторонами.

8.5. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. На момент подписания настоящего Договора приложениями к нему являются:

- Приложение 1 – План расположения Объектов;
- Приложение 2 – План Объекта №1;
- Приложение 3 – План Объектов №2, №3;
- Приложение 4 – План Объекта №6.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:
ООО «Автозавод АГР»

Место нахождения: 197701, г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Левашовское шоссе, д. 20, строение 1
Тел./ Факс: (812) 418 01 00 / (812) 418 01 01
ИНН 7801463902
КПП 997150001
ОКПО 85453811

Банковские реквизиты:

Банк: Филиал «Северная столица» акционерного общества «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге
Российская Федерация, 191186, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 36
Тел./Факс: (7-812) 718-68-00/(7-812) 718-68-01
БИК: 044030723
Корр. счет: 30101810100000000723
Расч. счет: 40702810903000416977

Арендатор
ООО «XXX»

Место нахождения:
Тел.:
ИНН
КПП
ОКПО

Банковские реквизиты:

Банк:
БИК:
Корр. счет:
Расч. счет:

ПОДПИСИ СТОРОН

За и от имени ООО «Автозавод АГР»

Должность: Директор управления закупок
ФИО: Пак А.П.

Подпись: _____

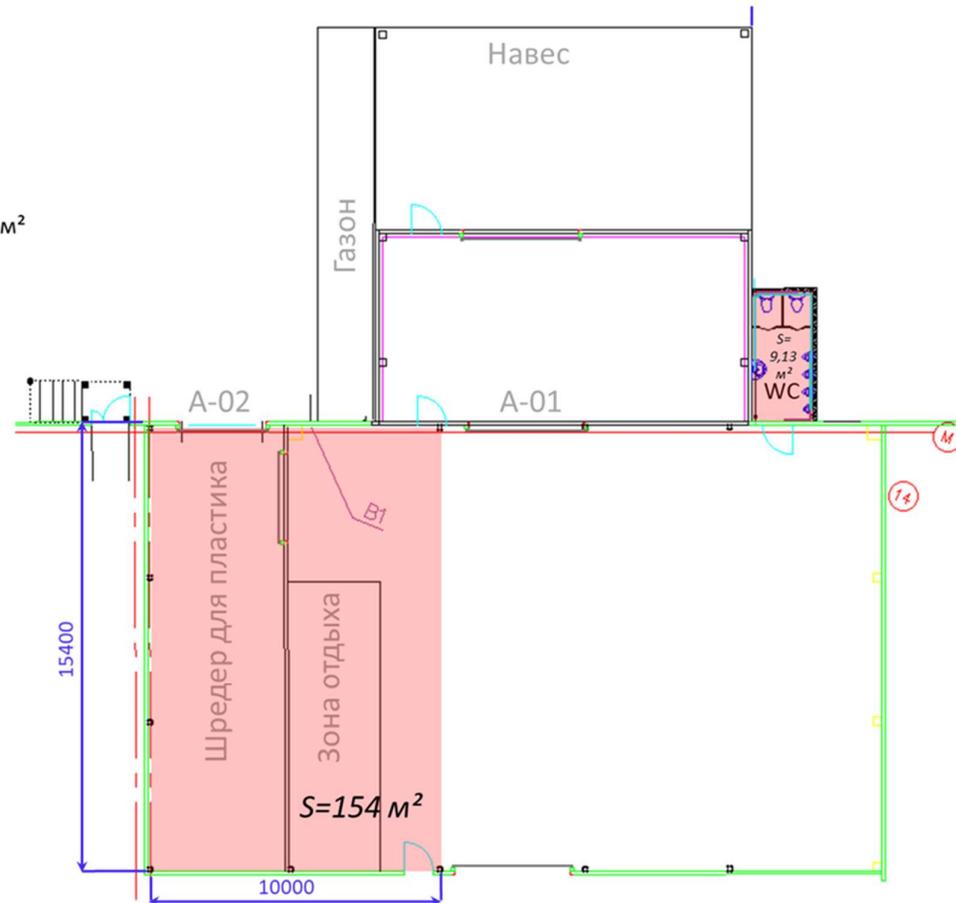
За и от имени ООО «XXX»

Должность: Генеральный директор
ФИО:

Подпись: _____

План Объекта №1

Объект 1
 $S = 154 + 9,13 = 163,13 \text{ м}^2$



ООО «Автозавод АГР»
Должность: Директор управления закупок
ФИО: Пак А.П.

ООО «XXX»
Должность: Генеральный директор
ФИО:

Подпись: _____

Подпись: _____

План Объектов №2, №3

Объект 2
 $S_2 = 1033,3 - 90$
 $= 943,3 \text{ м}^2$

Объект 3
 $S_3 = 3\,307 \text{ м}^2$



ООО «Автозавод АГР»
Должность: Директор управления закупок
ФИО: Пак А.П.

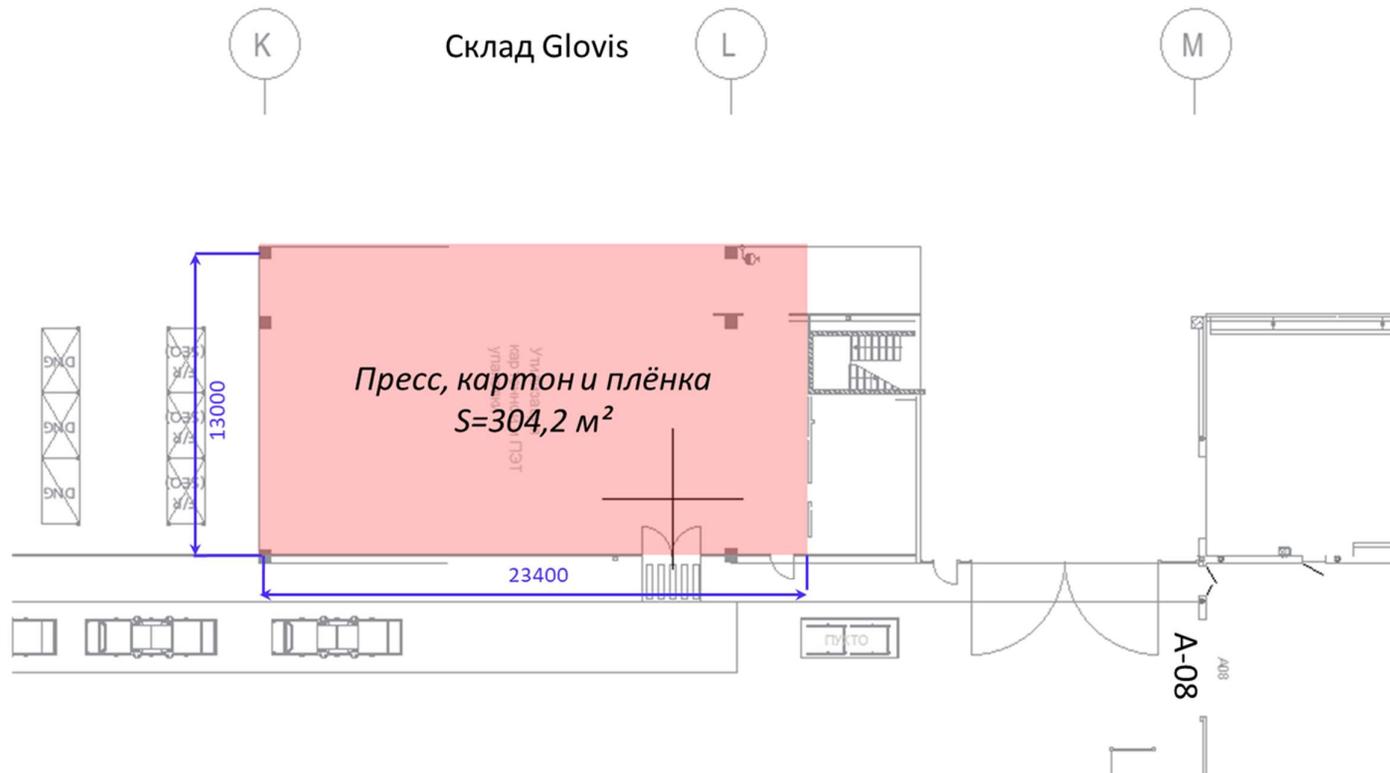
ООО «XXX»
Должность: Генеральный директор
ФИО:

Подпись: _____

Подпись: _____

План Объекта №6

Объект 6
S = 304,2м²



ООО «Автозавод АГР»
Должность: Директор управления закупок
ФИО: Пак А.П.

Подпись:

ООО «XXX»
Должность: Генеральный директор
ФИО:

Подпись:
