

Утверждено Приказом № 31.12.2022/1 от 31.01.2022 г.
Генерального директора ООО «25/7» Онучиной М.А.

**ПРАВИЛА АРЕНДЫ,
ДЕЙСТВУЮЩИЕ В СВЯЗИ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ НА СЕМЬ» (АРЕНДАТОР) ДОГОВОРОВ
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗДАНИЯХ ГОСТИНИЦЫ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Термины и определения	3
3. Дополнительные условия к разделу 2 Договора аренды «Срок договора»	3
4. Дополнительные условия к разделу 3 Договора аренды «Порядок передачи и возврата помещения»	4
5. Дополнительные условия к разделу 4 Договора аренды «Права и обязанности Сторон»	4
6. Дополнительные условия к разделу 5 Договора аренды «Арендная плата и расчеты между Сторонами»	6
7. Дополнительные условия к разделу 6 Договора аренды «Ответственность Сторон»... ..	7
8. Дополнительные условия к разделу 8 Договора аренды «Заключительные положения»	7

1. Общие положения

Настоящие Правила аренды размещены на сайте Общества с ограниченной ответственностью «Двадцать пять на семь» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://25-7.com/legal>.

Настоящие Правила действуют в правоотношениях между ООО «25/7», как Арендатора, с собственниками нежилых помещений.

Настоящие Правила дополняют условия заключаемых договоров аренды и являются их неотъемлемой частью. Арендодатель в момент заключения договора аренды присоединяется к настоящим Правилам аренды.

Арендодатель и Арендатор в правоотношениях по заключенным договорам аренды обязуются соблюдать условия настоящих Правил аренды.

2. Термины и определения

В договоре и настоящих Правилах аренды используются следующие термины и определения:

«Гостиница»	два нежилых здания, являющиеся гостиничной частью в строящемся (на момент утверждения настоящих Правил аренды) Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом и объектом гостиничного обслуживания, расположенном на земельном участке по адресу: город Санкт-Петербург, Заневский проспект, дом 65, литера А, кадастровый номер участка 78:11:0601702:3032.
«Помещение»	нежилое помещение в составе Гостиницы, представляющее собой гостиничный номер (описание которого(ых) дано в Договоре и принадлежащий(ие) Арендодателю на основании вещного права). Независимо от количества Помещений, передаваемых по Договору аренды, термины «Помещение» применяются в единственном числе, означая всю совокупность переданных по Договору аренды нежилых помещений.
Оснащение	бытовая техника, предметы обихода и прочие движимые вещи, принадлежащие Арендодателю, расположенные в Помещении и переданные Арендатору в соответствии с п.1.6 Договора аренды (в соответствии с Целевым назначением).
Целевое назначение	ограниченное Договором аренды использование Арендатором Помещения.
Товарный знак	принадлежащий Арендатору зарегистрированный (защищенный) товарный знак.
Категория Гостиницы	присвоенная Гостинице в соответствии с действующим законодательством категория гостиницы.
Гость	потребитель гостиничных услуг.
Заказчик	лицо, выступающее в качестве заказчика гостиничных услуг в пользу Гостя(ей).
Договор содержания	договор об оказании услуг содержания зданий Гостиницы, заключенный между Арендатором и Арендодателем.
Правила аренды	дополнительные условия Договора аренды, являющиеся его неотъемлемой частью. Под ссылками в тексте Правил аренды на Договор/Договор аренды/настоящий договор следует понимать заключенный между Арендодателем и Арендатором договор аренды нежилого Помещения.

3. Дополнительные условия к разделу 2 Договора аренды «Срок договора»

3.1. Стороны обязуются принять необходимые действия для снятия обременения с Помещения в Едином государственном реестре недвижимости по окончании срока аренды.

4. Дополнительные условия к разделу 3 Договора аренды «Порядок передачи и возврата помещения»

4.1. **Арендатор** обязан возвратить **Помещение** (с **Оснащением**) по завершении Аренды:

4.1.1. свободным от имущества, принадлежащего **Арендатору** и/или **Гостям**;

4.1.2. в чистом состоянии и без бытового мусора;

4.1.3. в первоначальном состоянии с учетом естественного износа.

4.2. **Арендодатель** должен принять достаточные меры к приемке **Помещения** в установленный для его возврата срок. В случае, если **Арендодатель** в установленный настоящим пунктом срок не принял **Помещение**, **Арендатор** вправе подписать акт Возврата в одностороннем порядке с участием независимого лица (далее - НЛ). Факт возврата **Помещения Арендатором Арендодателю** в день окончания срока действия и/или досрочного расторжения Договора, факт подписания Акта возврата, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, факт составления Акта возврата **Помещения**, факт наличия/отсутствия имущества, находящегося в **Помещении**, состояние **Помещения** на дату возврата фиксируются в одностороннем Акте. Односторонний Акт, составленный с участием НЛ, направляется **Арендатором** по адресу **Арендодателя**, указанному в настоящем Договоре, в течение 3-х рабочих дней с момента его составления. При этом, с даты составления такого Акта, **Помещение** со всеми его принадлежностями считается возвращаемым **Арендодателю**, а **Арендатор** не несет ответственности за сохранность **Помещения** и его **Оснащения**.

5. Дополнительные условия к разделу 4 Договора аренды «Права и обязанности Сторон»

5.1. **Арендодатель вправе:**

5.1.1. Требовать от **Арендатора** возмещения понесенных и документально подтвержденных расходов, связанных с устранением повреждений **Помещения**, произошедших по вине **Арендатора**.

5.2. **Арендодатель обязан:**

5.2.1. Передать **Арендатору** заверенные своей подписью копии правоустанавливающих документов на **Помещение**, а также передать **Арендатору** надлежаще заверенные копии иных документов и сообщить сведения, относящиеся к **Помещению** или необходимые для использования **Помещения**.

5.2.2. В согласованном в Договоре порядке направлять **Арендатору** все необходимые согласования и замечания в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.3. Не вести лично либо через любых третьих лиц каких-либо переговоров, включая телефонные переговоры, предметом которых будет являться передача права пользования в отношении **Помещения**. Также **Арендодатель** обязуется не вступать в правоотношения с **Гостями/Заказчиками**, включая личное общение, общение посредством средств связи без ограничения по любым вопросам.

5.2.4. С момента прекращения/расторжения Договора аренды **Арендодатель обязуется:**

5.2.4.1. **НЕ использовать** в любых целях, в том числе для привлечения арендаторов **Помещения**, иных третьих лиц, любыми способами, в том числе, но не исключительно, посредством рекламы любыми способами воспроизведения, в любых информационно-телекоммуникационных сетях связи и источниках любые сведения, в т.ч., но не ограничиваясь, об **Арендаторе**, об используемых в **Гостинице** и **Помещении** идентификационных признаках, в том числе юридическом и коммерческом наименовании (бренде), товарных знаках и т.п., а также любую и всю Конфиденциальную информацию;

5.2.4.2. **НЕ использовать** для каких бы то ни было целей любые и все знаки, указатели, приспособления, сайты, принадлежности, оборудование, программное обеспечение, рекламные материалы, канцелярскую и сувенирную продукцию, вывески, расходные материалы, формы и/или иные предметы, на которых распространяется информация об **Арендаторе**, об используемых в **Гостинице** и **Помещении** идентификационных признаках, в том числе юридическом и коммерческом наименовании (бренде), товарных знаках и т.п., и/или которые указывают на них.

5.2.5. При осуществлении отчуждения **Помещения** и/или передаче на него прав заблаговременно уведомить **Арендатора** о намерении совершения таких сделок и уведомить

Арендатора не позднее двух недель с момента подписания соответствующих документов по сделке. Также сообщить сведения о приобретателе **Помещения**, включая контактные данные. В случае нарушения настоящего пункта Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей, а также компенсирует все возникшие у **Арендатора** убытки.

5.2.6. В случае возникновения аварии в **Помещении** или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций в **Помещении**, принять все, зависящие от Арендодателя, меры для устранения причин и последствий такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошли по вине **Арендатора**, его работников, **Гостей** и подрядчиков.

5.2.7. **Арендодатель** (как собственник **Помещения** и части общего имущества **Гостиницы**) обязан за свой счет производить все изменения, улучшения и т.п. (нести бремя связанных с этим расходов) по **Помещению** и/или **Гостинице** (пропорционально его доле в общем имуществе зданий **Гостиницы**), если таковые, включая, но не ограничиваясь, вызваны изменением действующего законодательства, в том числе регулирующего гостиничную деятельность (например, введением дополнительных обязательств, требований и т.п.) и/или если таковые объективно требуются на основании письменного мотивированного предложения **Арендатора** для повышения выручки **Гостиницы**.

5.3. Арендатор вправе:

5.3.1. Направлять на адрес электронной почты **Арендодателя** информационные сообщения о событиях, сервисах и прочую информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у **Арендодателя Помещение**, соответствующее целевому назначению.

5.4.2. Своевременно вносить **Арендодателю** арендную плату за пользование **Помещением** в сроки, размере и порядке, установленных настоящим Договором.

5.4.3. Эксплуатировать и содержать **Помещение** в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

5.4.4. Осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, установленных в **Помещении**, и передавать данные сведения управляющей организации, с которой заключен соответствующий **Договор управления**, в срок не позднее 28 (Двадцать восьмого) числа каждого отчетного месяца.

5.4.5. Осуществить прохождение классификации **Гостиницы** в установленном порядке, получить на свое имя свидетельство о присвоении **Гостинице** соответствующей категории, предусмотренной системой классификации гостиниц и иных средств размещения, в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.5. Текущий и капитальный ремонт **Помещения**, а также ремонт и замена отдельных элементов **Оснащения**, связанного с их естественным износом, осуществляется силами **Арендатора** или привлеченными им лицами за счет **Арендодателя** в порядке, установленном п.п. 5.8., 5.9. Правил аренды, если Сторонами не будет установлен иной порядок проведения ремонта и замены **Оснащения**.

5.6. Бремя ремонта и замены отдельных элементов **Оснащения** в тех случаях, когда это связано с противоправными действиями **Гостей** или третьих лиц, несет **Арендатор**.

5.7. Характер, объем и стоимость ремонтных работ, а равно ремонта и замены **Оснащения**, осуществляемых в порядке п.5.5. Правил аренды, не подлежат согласованию **Арендатором** с **Арендодателем**, если общая стоимость работ и замены не превышает 7000 (Семь тысяч) рублей в месяц и осуществляются **Арендатором** по мере необходимости по своему усмотрению, с выставлением **Арендодателю** требования (счета) об оплате таких расходов.

5.8. При необходимости проведения ремонтных работ, закупки нового **Оснащения** на общую сумму свыше 7000 (Семь тысяч) рублей в месяц **Арендатор** согласовывает стоимость и перечень работ, закупаемого **Оснащения** с **Арендодателем**. **Арендатор** по итогу завершения работ и произведенной замены предоставляет **Арендодателю** акт выполненных работ с описанием произведенных работ и их стоимости, а также закупленных элементов **Оснащения**. Указанная в акте сумма должна быть оплачена **Арендодателем** отдельно в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента выставления **Арендатором** счета на оплату.

5.9. Указанное в п.5.8. согласование производится **Арендатором** следующим способом: **Арендатор** направляет на электронный адрес **Арендодателя**, указанный в реквизитах Договора аренды,

заявку на согласование необходимых работ и замены стоимости необходимых расходов. **Арендодатель** обязан в течение 3 (Трёх) календарных дней ответным электронным письмом дать согласие с предложенной суммой расходов либо прислать обоснованные возражения. В случае, если **Арендодатель** присылает свои возражения, стороны принимают меры к согласованию возникших разногласий.

При этом на период согласования, начиная с 3 (Третьего) дня, с момента отправки электронного письма **Арендатора** с запросом на утверждение сумм расходов, арендная плата за пользование **Помещением** не начисляется, а бремя по содержанию номера (оплаты коммунальных платежей, технического обслуживания и эксплуатации) несет **Арендодатель**.

5.10. В случае, если в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента отправки заявки на согласование необходимых работ и замены стоимости необходимых расходов согласие **Арендодателя** не будет получено **Арендатором**, последний вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном в п.7.2., с возложением установленной в п. 7.2. Правил аренды ответственности на **Арендодателя**.

5.11. Стороны настоящего Договора в качестве бесспорных обстоятельств установили, что:

5.11.1. Любая поломка **Оснащения Помещения** на сумму свыше 7000 (Семи тысяч) рублей, в том числе любая потребность в текущем или капитальном ремонте **Помещения**, препятствует **Арендатору** использовать **Помещение** в соответствии с **Целевым назначением**;

5.11.2. Любая необоснованная задержка со стороны **Арендодателя** в согласовании необходимых расходов (а равно перечисление необходимых сумм на такие расходы), направленных на ремонт **Помещения** и/или ремонт или замену элементов **Оснащения**, является условием, влекущим невозможность использования **Помещения** в соответствии с **Целевым назначением**;

5.11.3. В период времени, в течение которого невозможно использовать **Помещение** в соответствии с **Целевым назначением**, арендная плата не начисляется.

Условия настоящего пункта Стороны признают существенными.

5.12. Закупленные **Арендатором** для использования по **Целевому назначению Помещения** товарно-материальные ценности – **Оснащение**, если они не были компенсированы (оплачены/возмещены) **Арендодателем**, остаются в собственности **Арендатора** на период действия настоящего Договора и после его прекращения.

5.13. В случае согласования **Сторонами** иного порядка содержания, ремонта и замены **Оснащения** либо создания Резервного фонда, указанные выше условия пунктов 5.5.-5.12. Правил аренды не применяются.

5.14. Стоимость услуг **Арендатора** (вознаграждение) по покупке **Оснащения** для использования

Помещения по целевому назначению зависит от стоимости **Оснащения** и составляет:

- **15% (Пятнадцать процентов)** от стоимости **Оснащения**, при условии, что совокупная стоимость одновременно закупаемого **Арендатором** элементов **Оснащения** составляет сумму до 1 000 000 (Один миллион) рублей;

- **10% (Десять процентов)** от стоимости **Оснащения**, при условии, что совокупная стоимость одновременно закупаемого **Оснащения** составляет сумму от 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Под совокупной стоимостью закупаемого **Оснащения Стороны** понимают стоимость **Оснащения**, приобретаемого **Арендатором** для использования по **Целевому назначению Помещения**, совокупно (совместно) для собственников иных помещений в **Гостинице** для аналогичных целей. **Арендодатель** обязан оплатить услуги **Арендатора** (вознаграждение) в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента выставления **Арендатором** счета на оплату и представления товарно-сопроводительных документов по закупленному **Оснащению**. **Арендатор** вправе зачесть расходы по оплате закупаемого **Оснащения** и стоимости своих услуг из арендной платы.

6. Дополнительные условия к разделу 5 Договора аренды «Арендная плата и расчеты между Сторонами»

6.1. Арендная плата за пользование **Помещением** включает в себя плату за пользование общим имуществом **Гостиницы** в размере доли **Арендодателя** в праве собственности на общее имущество **Гостиницы**.

6.2. В случае, если в расчетном месяце **Арендатор** произвел расходы, направленные на

обеспечение соответствия **Помещения** (его **Оснащения**) целевому назначению и вызванных естественным износом в пределах 7000 (Семи тысяч) рублей, он вправе в одностороннем порядке зачесть эти суммы в счет внесения арендной платы, уведомив **Арендодателя** о произведенном зачете в бланке расчета Арендной платы.

6.3. При превышении стоимости расходов, необходимых в целях обеспечения целевого назначения **Помещения** и вызванных естественным износом на сумму 7000 (Семь тысячи) рублей в месяц, Стороны согласовывают такие расходы отдельным документом. **Арендодатель** компенсирует **Арендатору** понесенные расходы в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента выставления соответствующего счета на согласованную Сторонами сумму. При превышении данного срока **Арендатор** вправе по своему выбору зачесть такие суммы в порядке, установленном в п. 5.8. (в том числе и превышающие 7000 рублей) либо начислить **Арендодателю** пеню в размере 0,1% от суммы подлежащих компенсации расходов за каждый день просрочки.

7. **Дополнительные условия к разделу 6 Договора аренды «Ответственность Сторон»**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

7.2. В случае создания **Арендодателем** условий либо учинение препятствий, либо невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, которые привели к невозможности использования **Помещения** по его целевому назначению **Арендатором**, **Арендатор** вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор аренды, уведомив об этом **Арендодателя** не менее чем за 5 (Пять) календарных дней, а **Арендодатель** обязан компенсировать **Арендатору** все понесенные им за период действия Договора расходы по содержанию **Помещения**.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное либо частичное неисполнение обязательств по Договору, если нарушение условий Договора одной из сторон вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае непередачи **Помещения Арендатору** в установленный Договором срок, а равно передача **Помещения** в состоянии, не позволяющем его использовать в целях Договора, **Арендодатель** уплачивает **Арендатору** неустойку в размере 0,1 процента месячной Арендной платы за каждый день просрочки/нарушения.

8. **Дополнительные условия к разделу 8 Договора аренды «Заключительные положения»**

8.1. Независимо от исполнения Сторонами обязательства по подписанию Акта приема-передачи на возврат **Помещения**, с момента прекращения срока действия Договора арендная плата за фактическое пользование **Помещением** не начисляется.

8.2. **Арендодатель** даёт **Арендатору** согласие на обработку и хранение в документальной и/или электронной форме персональных данных **Арендодателя**, полученных при исполнении Договора аренды.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором аренды.

8.4. Арендатор имеет право в одностороннем порядке вносить поправки в Правила аренды с предварительным уведомлением Арендодателей о таких поправках.