

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

«01» января 2019 г.

№ АР-19/01

г. Москва

ООО «МОСТ-2002», именуемое в дальнейшем Субарендодатель, в лице Генерального директора Лазаренко С.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ИП Шелепаев Владимир Сергеевич, именуемый в дальнейшем Субарендатор, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субарендодатель сдает, а Субарендатор принимает в субаренду нежилое помещение, в дальнейшем «Помещение», по адресу: 109456, г. Москва, Рязанский проспект, д.75, кор.4 для использования, как торговая точка.

1.2. Площадь, местонахождение помещения и срок субаренды указаны в Приложении №1.

1.3. Данное помещение находится в пользовании ООО «МОСТ-2002» на основании договора аренды № 01-АР/19 от 01.01.2019.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

2.1.1. После подписания договора и оплаты Субарендатором первого месяца аренды предоставить Субарендатору помещение, указанное в пункте 1.1. настоящего договора. Передача помещения производится по акту приема-передачи (Приложение № 4) в течение пяти дней.

2.1.2. Обеспечить Субарендатора за счет арендной платы электроэнергией, теплом и водой на бытовые цели, в пределах установленных норм на площадь арендуемых помещений. Сверхнормативное потребление энергоносителей и связи оплачивается дополнительно по факту использования. Норма потребления электроэнергии не более 0,043 Кв.ч/м².

2.1.3. В случае аварий систем водоснабжения, канализации, отопления, замыканий электропроводки и т.п. в субарендуемых помещениях, немедленно принять меры их устранению. Порядок взаимодействия Субарендатора и Субарендодателя в случаях аварий регламентирован в Приложении № 2 к Договору.

2.1.4. Осуществлять надзор за соблюдением общих Правил пожарной - и техники безопасности, Правил дорожного движения, норм экологии и санитарии, в зданиях и на территории Субарендодателя.

2.1.5. Поддерживать в необходимом санитарно-гигиеническом состоянии места и помещения общего пользования, если последние не закреплены за конкретной фирмой.

2.1.6. Организовать пропускной режим и общую охрану зданий и территории.

2.2. СУБАРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

2.2.1. Использовать субарендуемое помещение исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечить сохранность от механических повреждений транзитных инженерных сетей и необходимый доступ к ним обслуживающего персонала Субарендодателя.

2.2.3. В случае аварий систем водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и т.п. в субарендуемых помещениях, немедленно принять меры к их устранению. Порядок взаимодействия Субарендатора и Субарендодателя в случаях аварий регламентирован в Приложении № 2 к Договору.

2.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудований субарендуемых помещений, вызываемых потребностями Субарендатора, без письменного разрешения

Субарендодателя.

2.2.5. Обеспечить пожарную безопасность в субарендуемых помещениях, выполнять требования представителя Субарендодателя, осуществляющего надзор за пожарной безопасностью.

2.2.6. В установленные настоящим Договором сроки производить оплату субаренды и других видов услуг, предоставляемых ему Субарендодателем.

2.2.7. Письменно сообщить Субарендодателю не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении субарендуемого помещения или его части, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении или уменьшении субарендуемых площадей. Передача помещения Субарендодателю осуществляется по Акту приема-передачи в исправном состоянии аналогично принятому, с учетом износа в срок не ранее одного месяца со дня сообщения. Произведенные Субарендатором перестройки, переделки и улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые от него без вреда, возмещению не подлежат.

2.2.8. Незамедлительно выполнять все работы и предпринимать все необходимые действия, связанные с выполнением предписаний и распоряжений уполномоченных государственных органов, выданных ООО «МОСТ-2002» в связи с деятельностью Субарендатора, и должностных лиц администрации Субарендодателя по эксплуатации субарендованных помещений и прилегающей территории и поддержанию сотрудниками и посетителями в зданиях и на территории ООО «МОСТ-2002» правил противопожарной и техники безопасности, норм санитарии и экологии, Правил дорожного движения.

СУБРЕНДАТОРУ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- сдавать субарендуемое помещение, как в целом, так и частично, в субаренду;
- использовать субарендуемое помещение для работ, ухудшающих экологическую обстановку;
- передавать в залог принадлежащие Субарендатору права владения и пользования субарендованными помещениями, права (требования), вытекающие из настоящего Договора или с ним связанные, другим лицам.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер платежей за аренду помещений, включая плату за электроэнергию, тепло и воду на бытовые цели, указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Субарендная плата может быть пересмотрена по инициативе Субарендодателя в связи с изменением коммунальных платежей и эксплуатационных расходов или в связи с изменением рыночных цен на субаренду такого рода помещений, но не чаще одного раза в год. Об изменении субарендной платы Субарендодатель обязан уведомить Субарендатора не позднее, чем за 30 календарных дней до даты начала действия новой цены.

3.3. Субарендные платежи производятся ежемесячно в размере 1/12 годовой субарендной платы в рублях с 1-го по 10-ое число оплачиваемого месяца. Днем платежа считается день зачисления поступивших средств на расчетный счет Субарендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При просрочке Субарендатором платежей, установленных настоящим Договором, на срок более 15 дней без согласования с Субарендодателем Субарендодатель вправе прекратить предоставление эксплуатационных услуг и произвести отключение средств связи, электроэнергии и т.п. и опечатать помещения Субарендатора.

Снятие печати и включение связи, электроэнергии и т.п. производится после полного погашения задолженности /поступления средств на расчетный счет Субарендодателя/.

4.2. При невыполнении обязанностей согласно п.2.2.8., Субарендатор оплачивает затраты Субарендодателя по устранению нарушения и/или возмещает причиненный ущерб в

Сидер

недельный срок со дня предъявления требований.

4.3. Стороны несут материальную ответственность за причиненный другой стороне прямой подтвержденный документально ущерб. В случаях возникновения в субарендуемых помещениях аварий систем коммуникаций (водопровод, канализация, отопление и т.п.), замыканий систем электропроводки претензии Субарендатора на возмещение ущерба рассматриваются только в том случае, если факт аварии и ущерба оформлен в строгом соответствии с Приложением № 2 к Договору.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности неисполнения Договора в случаях, если это неисполнение вызвано действием непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, пожары, аварии, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, вступление в силу нормативных актов, препятствующих осуществлению сторонами своих обязанностей, а также иные действия, не зависящие от волеизъявления сторон. При возникновении форсмажорных обстоятельств, Сторона, не выполняющая своих обязанностей, обязана известить другую Сторону немедленно, не позднее 10 календарных дней с момента возникновения этих обстоятельств, в противном случае эта Сторона лишается возможности ссылаться на форс-мажор в будущем.

5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Субарендатора, при этом, если он не сообщил о дате расторжения договора за 45 дней, он выплачивает Субарендодателю неустойку в размере месячной арендной платы помимо субарендной платы, оплачиваемой по день передачи помещения Субарендодателю по акту. Освобождение Субарендатором помещения, включая вывоз имущества, производится только после проведения всех указанных платежей.

5.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Субарендодателя только в следующих случаях:

- разовая неуплата Субарендатором субарендной платы до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым /просрочка свыше 15 дней без письменного согласия Субарендодателя на задержку платежей;
- систематические задержки оплаты субаренды, не согласованные с Субарендодателем;
- невыполнение Субарендатором назначения и условий использования помещения, оговоренных в настоящем Договоре.

5.3. В случае отказа или неуплаты Субарендатором задолженности, Субарендодатель имеет право обратиться с взысканием на активы и имущество Субарендатора в установленном Законом РФ порядке.

5.4. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента проведения полного взаиморасчета.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. СУБАРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:

- приоритета, при прочих равных условиях, на перезаключение Договора по окончании срока его действия при надлежащем выполнении принятых на себя по настоящему договору обязательств. В этом случае, Субарендатор обязан письменно уведомить Субарендодателя о желании заключить такой договор в срок, не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора;
- организовать охрану внутри помещения собственными силами на условиях, согласованных со службой безопасности Субарендодателя;

6.2. СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

- в любое время суток входить в помещение Субарендатора в сопровождении его представителя для проверки выполнения Субарендатором обязательств по Договору,

состояния помещения и инженерных сетей.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Переход права собственности на субарендованные помещения к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

7.2. Любые дополнения, приложения и изменения к настоящему Договору совершаются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются его неотъемлемой частью, а все преддоговорные соглашения и разногласия, не нашедшие отражение в тексте договора, с подписанием настоящего Договора аннулируются.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Все спорные вопросы решаются путем совместных переговоров. При не возможности решения спорных вопросов путем переговоров стороны обращаются в арбитражный суд г. Москвы.

7.5. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, которые имеют равную силу и хранятся по одному у каждой из сторон.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается с «01» января 2019 г. по «30» ноября 2019 г.

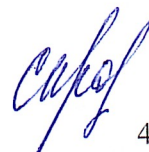
8.1. При изменении законодательных и нормативных актов Российской Федерации договор подлежит приведению в соответствие с этими изменениями в месячный срок.

8.2. Прекращение действия настоящего договора в связи с определённым основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора с обеих Сторон.

Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков, выявленных при исполнении настоящего договора.

8.3. Если в течение 1-ого месяца до истечения срока настоящего договора ни одна из сторон не заявит о прекращении действия договора, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. При продлении Договора на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению Сторон.

8.4. Действие договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению сторон.



9. ПРИЛОЖЕНИЯ

№ 1. Перечень помещений, занимаемых Субарендатором, размер и срок действия субарендной платы.

№ 2. Порядок оформления ущерба, возникшего в результате аварий систем энергообеспечения.

№ 3. Порядок производства ремонта субарендованных помещений.

№ 4. Акт приема-передачи помещения.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

СУБАРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «МОСТ-2002»

109456, г.Москва, Рязанский пр-кт, д.75,
корп.4, этаж 7, пом. XV,комната 10,12.

ИНН/КПП 7721775889/772101001

Р/с 40702810400000009879

в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва

К/с 30101810400000000555

БИК 044525555

ОКВЭД 70.32.2, 70.2

ОГРН 1127747153115

тел. /факс 8-495-909-34-44

СУБАРЕНДАТОР:

ИП Шелепаев В.С.

115419, г. Москва, Михайловский Верхн. 2-й
проезд дом 3,вк 71

ИНН/КПП 772513237274

Р/с 0802810938000090296

в ПАО Сбербанк г.Москва

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКВЭД 56.10

ОГРН 318774600281443

тел. /факс 8-909-634-65-39

От Субарендодателя

Генеральный директор
ООО «МОСТ-2002»



_____ В.Лазаренко



« _____ » _____ Г.

От Субарендатора

Индивидуальный предприниматель


_____ В.С.Шелепаев

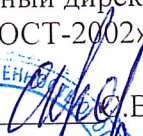
« _____ » _____ Г.

*Перечень помещений, занимаемых субарендатором,
размер и срок действия арендной платы.*

№№ помещений	Занимаемая площадь, м ²	Срок субаренды (окончание)	Годовая субарендная плата за 1м ² , руб.	Примечание
этаж 1	6,5	30.11.2019	7440,00 НДС не облагается	

От Субарендодателя

Генеральный директор
ООО «МОСТ-2002»

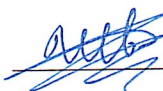

С.В.Лазаренко

_____ г.



От Субарендатора

Индивидуальный предприниматель


В.С.Шелепаев

« ____ » _____ г.

**Порядок оформления ущерба,
возникшего в результате аварий систем водоснабжения, канализации, отопления,
замыканий электропроводки и т.п. в субарендуемых помещениях.**

В случаях возникновения аварий систем водоснабжения, канализации, отопления, замыканий электропроводки и т.п. действия Сторон договора осуществляются в строгом соответствии данным Порядком.

1. Обязанности Субарендатора

1.1. Ежедневно производить профилактический осмотр инженерных сетей и оборудования, как являющихся принадлежностью субарендованного помещения, так и транзитных.

1.2. При обнаружении неисправности инженерных систем незамедлительно, в срок не более 0,5 часа, проинформировать о случившемся диспетчерскую службу Субарендодателя по тел. 961-35-13 и Приемную по тел. 909-34-44

1.3. Незамедлительно принять все доступные собственными силами меры для уменьшения ущерба своему имуществу и имуществу Субарендодателя.

1.4. В течение 3-х часов с момента обнаружения неисправности, а если неисправность обнаружена после 17-00 часов, не позднее 9-00 часов следующего рабочего дня, направить в Приемную Субарендодателя письменное уведомление об этом и извещение с приглашением его представителей для работы в комиссии по определению причин аварии, виновных лиц и наличия или отсутствия материального ущерба.

1.5. По факту аварии, а также наличия или отсутствия материального ущерба составить Акт за подписями представителей Субарендатора и Субарендодателя.

Несоблюдение указанной процедуры мер расценивается как непреднамеренное нанесение ущерба как своему имуществу, так и имуществу Субарендодателя, и влечет возложение ответственности за причиненный ущерб на Субарендатора.

2. Обязанности Субарендодателя

2.1. Принять и занести в журнал регистрации информацию о неисправности или аварии по установленной форме.

2.2. Немедленно с момента приема заявки или обнаружения аварии, в технически возможные сроки, обеспечить ликвидацию аварии или неисправности и зафиксировать факт их устранения в журнале регистрации с описанием принятых мер, времени окончания аварийных работ, Ф.И.О. лица, проводившего работы.

2.3. По факту получения извещения об аварии в течение того же рабочего дня направить комиссию в составе 3-х человек, состоящей из представителей служб безопасности, Технического директора.

2.4. По итогам проведенного расследования составить Акт установленной формы за подписью членов комиссии, а в случае нанесения ущерба интересам третьих лиц – подписью представителя третьей стороны.

2.5. Оценка ущерба и его возмещения решается непосредственно руководителями фирм или их уполномоченными представителями в течение 10-ти дней с момента составления Акта.

От Субарендодателя


Генеральный директор

ООО «МОСТ-2002»
С.В. Лазаренко



От Субарендатора

Индивидуальный предприниматель

 В.С.Шелепаев

« » _____

Порядок производства ремонта субарендованных помещений

Ремонт субарендуемого помещения, связанный с перепланировкой или переоборудованием, Субарендатор производит в следующем порядке:

1. После заключения договора представляет Субарендодателю проект в согласованном объеме и смету на производство работ, разработанные и составленные организациями, имеющими соответствующие лицензии.
2. После согласования проекта с Субарендодателем и оплаты услуг Субарендодателя по согласованию и утверждению проекта с СЭС, госпожнадзором и другими городскими организациями, приступает к производству строительно-монтажных и специальных видов работ. Работы осуществляются в соответствии со СНИП организациями, имеющими лицензии на соответствующие виды деятельности, под техническим надзором служб Технического директора ООО «МОСТ-2002».
3. При несанкционированных отступлениях от проекта и/или нарушении правил производства работ, по письменному требованию служб технадзора прекращает строительно-монтажные работы до полного устранения нарушений. Возобновление работ допускается только по письменному разрешению Субарендодателя.
4. После окончания работ подписывает у Субарендодателя Акт о приемки помещений в эксплуатацию. Использование помещений без подписания указанных актов запрещено.

От Субарендодателя

Генеральный директор
ООО «МОСТ-2002»


С.В.Лазаренко



«__» _____ г.

От Субарендатора

Индивидуальный предприниматель


В.С.Шелепаев

«__» _____ г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
ПО ДОГОВОРУ № АР-19/01 от 01.01.2019**

г. Москва

« 01 » января 2019 г.

ООО «МОСТ-2002», именуемое в дальнейшем Субарендодатель, в лице Генерального директора Лазаренко С.В., действующего на основании устава, с одной стороны, и ИП Шелепаев В.С. , именуемое в дальнейшем Субарендатор, с другой стороны,

составили настоящий акт в том, что первый сдал, а второй принял в субаренду помещение общей площадью 6,5 кв.м , расположенное по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д.75, кор. 4, в соответствии с приложением № 1.

Данное помещение передается в субаренду с 01 января 2019 г., субарендная плата начисляется с 01 января 2019 г.

От Субарендодателя

Генеральный директор
ООО «МОСТ-2002»

_____ С.В. Лазаренко

« _____ » _____ г.



От Субарендатора

Индивидуальный предприниматель

_____ В.С. Шелепаев

« _____ » _____ г.