



ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Московская область, город Одинцово.

01.11.2016 года.

Мы, ООО «Группа компаний «КУТУЗОВСКИЙ ПАРК», в лице Генерального директора Голдина Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, "Арендатор", и ТСН «ТСН Чистяковой 68» в лице Представителя правления Тальзиной Оксаны Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Субарендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. . Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное владение и пользование (субаренду) комнату общей площадью 10,4 (десять целых четыре десятых) кв.м, для использования в качестве офиса, и 2,6 (две целых шесть десятых) кв.м. мест общего пользования и передается по передаточному акту (Приложение №2), находящееся в нежилом помещении общей площадью 72,4(семьдесят два целых четыре десятых) кв.м, расположенное по адресу: 143006, Московская обл., г. Одинцово, ул. Кутузовская, д.17, офис XXI. Приложение №1- Свидетельство о собственности №50-АГ №286317 от 12 марта 2012 г.

Арендуемое помещение, расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома, далее - «Здание», по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Кутузовская д.17, пом. XXI, (далее - «Помещение», и/или «Объект»). Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора Помещение не является предметом судебного разбирательства, под арестом или иными обременениями не состоит, иными правами третьих лиц не обременено, в соответствии с условиями настоящего Договора и Арендатор подтверждает о наличии письменного согласия собственника помещения о сдаче в субаренду.

1.2. Настоящим Стороны подтверждают, что передаваемое в субаренду Помещение идентифицировано должным образом и у Сторон отсутствуют разногласия относительно объекта аренды и предмета настоящего Договора.

1.3. Настоящий Договор заключается на срок с «01» ноября 2016 г. по «31» августа 2017 г. (далее - «Срок аренды»).

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Разрешенное использование Помещения: под размещение офиса для приема клиентов (далее «Разрешенное использование»).

2.2. Использование Субарендатором адреса Помещения в качестве места (юридического адреса) без письменного согласия Арендатора не допускается.

2.3. Субарендатор обязуется на протяжении всего срока аренды использовать Помещение только в целях его Разрешенного использования и не изменять вид Разрешенного использования без предварительного письменного согласия Арендатора, а также выполнять обязательные требования, содержащиеся в действующих нормативных правовых актах компетентных государственных органов и органов местного самоуправления (далее - «Органы власти») относительно деятельности, которую Субарендатор осуществляет в Помещении в соответствии с Разрешенным использованием, в том числе самостоятельно получать заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Помещения.

2.4. Передача Помещения Субарендатору осуществляется одновременно с подписанием настоящего Договора и подтверждается передаточным актом (далее - «Передаточный акт», Приложение №2 к настоящему договору). В Передаточном акте должно быть указано санитарно-техническое состояние Помещения на момент передачи его в аренду, наличие и состояние инженерных систем, установленных в Помещении, а также недостатки Помещения, оговоренные Сторонами и пригодность Помещения для использования по

назначению. Одновременно с передачей Помещения передаются и все ключи от него, имеющиеся у Арендатора, что отображается в Передаточном акте.

2.5. Арендатор не обязан производить какие-либо изменения, модификации или улучшения Помещения с целью его подготовки для занятия Субарендатором. Кроме того, Арендатор не отвечает за недостатки Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора или передаче Помещения в аренду.

2.6. В целях подготовки Помещения к открытию и осуществлению в нем деятельности в соответствии с Разрешенным использованием Субарендатор обязан самостоятельно произвести в Помещении за свой счет все необходимые подготовительные работы, а также установить в Помещении торговое, технологическое, офисное и иное оборудование, необходимое для Разрешенного использования Помещения.

2.7. На протяжении всего срока аренды Субарендатор обязан своими силами и за свой счет получать и обеспечивать действие лицензий и разрешений, предусмотренных действующим законодательством РФ для осуществления деятельности Субарендатора. Арендатор не несет какой-либо ответственности за получение Субарендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных разрешений и лицензий.

2.8. Телекоммуникационные услуги (телефония и Интернет) предоставляются Субарендатору на основании договора, заключенного им с поставщиком соответствующих услуг. При необходимости Субарендатор самостоятельно заключает договор с провайдером на подключение и предоставление полного комплекса телекоммуникационных услуг в соответствии с потребностями Субарендатора. Оплата всех счетов за услуги провайдера, а также все другие связанные с этим затраты производятся Субарендатором самостоятельно.

2.9. С момента подписания настоящего Договора, Субарендатор несет ответственность за состояние используемого Помещения и выполнения работ в соответствии с требованиями управляющей компании законодательства РФ.

2.10. Если в результате действий или бездействий Субарендатора, будет нанесен ущерб техническому состоянию Помещения Арендатора или собственности третьих лиц, то Субарендатор обязуется компенсировать сумму доказанного ущерба.

2.11. Субарендатор обязуется осуществлять арендные платежи до 5-го числа каждого месяца НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ АРЕНДАТОРА.

2.12. За просрочку арендных платежей, Субарендатор оплачивает пени в размере 0,05% от суммы арендной ставки за каждый день просрочки.

2.13. Субарендатор обязуется содержать Помещение, в надлежащем виде и производить текущий ремонт своими силами и за счет собственных средств по согласованию с Арендатором.

2.14. Изменение технического состояния Помещения, а также согласование проектов по электро-, тепло- и водоснабжению, определяется как неотделимое улучшение и предварительно согласуется Сторонами.

2.15. Все произведенные неотделимые улучшения остаются собственностью Арендатора, но подлежат денежному возмещению с премией в размере двухмесячной арендной ставки в случае досрочного расторжения Основного договора по инициативе Арендатора.

2.16. Субарендатор в рамках настоящего Договора имеет право представлять интересы Арендатора, в органах ЖКХ, за исключением вопросов связанных с подписанием финансовых документов.

2.17. Субарендатор обязуется незамедлительно сообщать Арендатору обо всех признаках аварийного состояния Помещения.

2.18. Арендатор имеет право устанавливать, содержать и использовать в Помещении оборудование и приспособления, системы охраны в интересах своей деятельности, которые он считает необходимыми и целесообразными. Такое оборудование, приспособления и системы не должны рассматриваться, как неотделимые улучшения и остаются собственностью Арендатора и должны, демонтированы в случае расторжения Договора по инициативе Арендатора.

3. ДОСТУП АРЕНДОДАТЕЛЯ В ПОМЕЩЕНИЕ

3.1. Арендатор вправе, своевременно уведомив Субарендатора, производить осмотр

Помещения в присутствии представителей Субарендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Субарендатора, но не более одного раза в месяц.

3.2. Арендатор вправе, своевременно уведомив Субарендатора, производить осмотр Помещения с целью проверки его технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Осмотр производится уполномоченными представителями Арендатора в присутствии представителей Субарендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Субарендатора.

3.3. Арендатор имеет право доступа в Помещение для проведения необходимых работ, связанных с поддержанием Помещения в рабочем состоянии, ликвидацией неисправностей, а также для исполнения прочих обязанностей Арендатора по обслуживанию Помещения. Арендатор обязуется проводить необходимые работы в Помещении в предварительно согласованное с Субарендатором время, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют срочного проведения таких работ.

4. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. В случае досрочного расторжения Настоящего договора по вине Субарендатора, Субарендатор обязан возвратить Помещение Арендатору по соответствующему Акту возврата (далее - «Акт возврата») в исправном состоянии, освобожденным от какого-либо торгового, технологического, офисного и иного оборудования Субарендатора, устранив повреждения Помещения, с учетом произведенных неотделимых улучшений и нормального износа с премией в размере месячной ставки аренды.

4.2. В случае досрочного расторжения Настоящего договора по вине Арендатора, Арендатор компенсирует Субарендатору стоимость неотделимых улучшений с премией в размере месячной ставки аренды.

4.3. Помещение подлежит возврату Арендатору с учетом планировки, существующей на момент передачи Помещения или перепланировки, произведенной Субарендатором по согласованию с Арендатором; с сохранением следующих элементов отделки: напольного покрытия, отделки потолка и стен, установленных перегородок, дверей, окон, витрин, конструктивно не отделимых элементов декора и отделки; с системой вентиляции и кондиционирования воздуха (включая разводку воздуховодов, трубопроводов горячей и холодной воды с запорной и регулировочной арматурой, трубопроводы дренажа, теплоизоляция, вентиляционное оборудование); с системой противопожарной вентиляции, дымоудаления и подпора; с системой отопления (включая разводку трубопроводов с запорной и регулировочной арматурой, а также радиаторы); с системой электроснабжения (включая кабельную проводку, распределительные шкафы, выключатели, встроенные светильники и розетки); с санитарными системами (включая разводку трубопроводов установленное сантехническое оборудование); с системой противопожарной защиты (включая кабельную проводку, автоматические и ручные пожарные извещатели пожарной сигнализации, модули противопожарной автоматики, динамики системы оповещения, трубную разводку спринклерной системы с оросителями, комплектные пожарные шкафы внутреннего противопожарного водопровода); с системой безопасности стационарного типа установки; с телефонной проводкой с абонентскими розетками; с телевизионной проводкой с абонентскими розетками; с противопожарной системой стационарного типа установки; с внешними витринами.

4.4. Если Помещение передается в состоянии худшем, чем оно было передано Субарендатору (с учетом нормального износа), в Акте возврата отражается ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

4.5. Неотделимые улучшения, произведенные Субарендатором в рамках настоящего Договора, учитываются в течение всего срока действия настоящего договора. После истечения срока действия настоящего договора неотделимые улучшения, произведенные Субарендатором в Помещении, передаются Арендатору в составе Помещения, одновременно с его возвратом. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором, возмещению не

(за исключением свободно установленного торгового, технологического, офисного и иного оборудования Субарендатора). Таковыми, в частности, Сторонами признаются:

- перепланировка и различные её элементы, определяющие объемно-планировочное решение Помещения Арендатора, включая напольное покрытие, потолок, стены и перегородки, установленные двери и окна, витрины, конструктивно не отделяемые элементы декора и отделки;
- система вентиляции и кондиционирования воздуха, включая разводку воздуховодов, трубопроводов горячей и холодной воды с запорной и регулировочной арматурой, трубопроводы дренажа, теплоизоляция, вентиляционное оборудование;
- система противопожарной вентиляции дымоудаления и подпора;
- система отопления, включая разводку трубопроводов с запорной и регулировочной арматурой, а также радиаторы;
- система электроснабжения, включая кабельную проводку, распределительные шкафы, выключатели, встроенные светильники и розетки;
- санитарные системы, включая разводку трубопроводов и установленное сантехническое оборудование;
- система противопожарной защиты, включая кабельную проводку, автоматические и ручные пожарные извещатели пожарной /сигнализации, модули противопожарной автоматики, динамики -системы оповещения, трубную разводку спринклерной системы с оросителями, комплектные пожарные шкафы внутреннего противопожарного водопровода;
- система безопасности стационарного типа установки;
- телефонная проводка с абонентскими розетками;
- телевизионная проводка с абонентскими розетками;
- противопожарная система стационарного типа установки;
- внешние витрины.

5. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. За владение и пользование Помещением, Субарендатор оплачивает Арендатору арендную плату.

5.2. Размер и порядок оплаты Стороны определили 13 000 (тринадцать тысяч) руб. включая налоги и сборы.

5.3. Расчетным периодом Постоянной составляющей арендной платы является календарный месяц. Постоянная составляющая арендной платы за неполный месяц аренды выплачивается из расчета фактического количества дней аренды в месяце.

5.4. Арендная плата начисляется с 1 октября 2016 года и вносится Субарендатором ежемесячно авансом не позднее 5 (пятого) календарного дня месяца, за который производится оплата, без какого-либо дополнительного напоминания или выставления счетов со стороны Арендатора.

5.5. Любые платежи, полученные Арендатором от Субарендатора по Договору, вне зависимости от назначения платежа, указанного Субарендатором, в первую очередь направляются Арендатором на погашение суммы неустойки (штрафов, пеней), установленной настоящим Договором, затем на погашение задолженностей по арендной плате за истекшие периоды в., хронологическом порядке, а в оставшейся части - на погашение основной суммы долга по арендной плате за текущий календарный месяц. При погашении суммы долга по арендной плате полученные платежи в первую очередь направляются на погашение суммы Переменной составляющей арендной платы, затем на погашение суммы Постоянной составляющей арендной платы.

5.6. Отсрочка оплаты допускается лишь по письменному соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим договором, но не чаще одного раза в год,

5.7. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях.

5.8. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным плательщиком и полученным другой Стороной в момент поступления денежных средств на расчетный счет получателя платежа.

5.9. По истечении 3 (трех) месяцев, приостановка Субарендатором деятельности, для реализации которой Субарендатор арендовал Помещение, не является основанием для пересчета арендной платы и освобождения Субарендатора от выплаты арендной платы за соответствующий период, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, а также, когда такая приостановка произошла по вине самого Арендатора.

5.10. Гарантийный взнос (оплата за последний месяц аренды) осуществляется Арендатором платежом в размере 13 000 (тринадцать тысяч) рублей в срок до 1 ноября 2016 года.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Субарендатор обязуется:

6.1.1. Принять Помещение одновременно с подписанием настоящего Договора и подписать Передаточный акт, а также все Приложения к настоящему договору.

6.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта назначить лицо, ответственное за эксплуатацию Помещения, и в письменном виде известить об этом Арендатора. В случае назначения новых лиц, ответственных за эксплуатацию Помещения, Субарендатор в письменном виде извещает Арендатора не позднее, чем в трехдневный срок с момента их назначения;

6.1.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором;

6.1.4. Использовать Помещение исключительно по назначению, предусмотренному Договором;

6.1.5. Бережно относиться к арендуемому имуществу;

6.1.6. При использовании Помещения соблюдать правила техники безопасности, пожаро- и электро-безопасности, а также санитарные правила;

6.1.7. Не превышать выделенных значений мощности электрической сети;

6.1.8. Поддерживать арендуемое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Помещения и нести все расходы на содержание имущества;

6.1.9. Поддерживать инженерные системы, обслуживающие Помещение (как внутри, так и за пределами Помещения), в исправном состоянии, производить за свой счет их текущий и капитальный ремонт и нести все расходы на их содержание;

6.1.10. Не производить строительно-монтажные и отделочные работы в Помещении, за исключением работ, связанных с текущим ремонтом и содержанием Помещения, без письменного согласия Арендатора и необходимых согласований органов власти (если таковые требуются);

6.1.11. Немедленно извещать Арендатора о наличии признаков аварийного состояния и повреждений Помещения, в том числе внутренних помещений, фасада, инженерных систем, Помещения, территории, прилегающей к Помещению, и принимать меры, необходимые для их предотвращения и устранения;

6.1.12. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечить незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;

6.1.13. Незамедлительно устранять повреждения Помещения, в том числе повреждения внутренних помещений, фасада, инженерных систем;

6.1.14. Нести ответственность за сохранность оборудования и иного имущества Арендодателя, находящегося в Помещении и отраженного Сторонами в Передаточном акте;

6.1.15. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещения (в том числе мойку окон, витрин и входных групп, установленных в Помещении) и поддерживать Помещение, а также внешние стены Помещения (фасады здания) в надлежащем санитарно-техническом состоянии;

6.1.16. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку и содержание территории, прилегающей к Помещению (зданию), в соответствии с установленными нормами и правилами;

6.1.17. Самостоятельно и за свой счет осуществлять складирование и вывоз мусора, строительных и бытовых отходов;

6.1.18. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и всех товарно-материальных ценностей, находящихся в Помещении;

- 6.1.19. Обеспечивать антитеррористическую безопасность Помещения и безопасность для находящихся внутри Помещения;
- 6.1.20. При прекращении настоящего Договора передать Помещение Арендатору по Акту возврата в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 6.1.21. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

6.2. Арендатор обязуется:

- 6.2.1. Передать Субарендатору Помещение по Передаточному акту, Приложение №2 к настоящему договору, одновременно с подписанием настоящего Договора;
- 6.2.2. Выделить Субарендатору место на внешней стене Помещения и/или на крыше здания, в которой расположено Помещение (по выбору Субарендатора), для размещения Субарендатором наружной вывески и рекламных конструкций для распространения наружной рекламы, при условии согласования Субарендатором данной установки с органами власти в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и получения всех необходимых разрешений на установку и эксплуатацию;
- 6.2.3. Не препятствовать доступу персонала и клиентов Субарендатора в Помещение с момента передачи Помещения Субарендатору по Передаточному акту и до момента возврата Помещения по Акту возврата, за исключением случаев, установленных настоящим Договором;
- 6.2.4. Не препятствовать доступу автотранспорта сотрудников, клиентов и контрагентов Субарендатора к Помещению, в том числе для проведения погрузочно-разгрузочных работ, и не взимать за такой доступ, дополнительную плату;
- 6.2.5. При прекращении настоящего Договора принять Помещение от Субарендатора по Акту возврата в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 6.2.6. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

6.3. Арендатор вправе:

- 6.3.1. Осуществлять контроль исполнения настоящего Договора;
- 6.3.2. Осуществлять доступ в Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 6.3.3. Проверять в течение установленного рабочего дня Субарендатора в присутствии представителя Субарендатора соблюдение правил техники безопасности, пожаро- и электро-безопасности, а также санитарных правил при использовании Помещения;
- 6.3.4. Требовать содержания Помещения в надлежащем состоянии;
- 6.3.5. В случае выявления нарушений содержания и эксплуатации Помещения и условий настоящего Договора, требовать устранения выявленных нарушений;
- 6.3.6. Направлять Субарендатору предписания об устранении нарушений, допущенных Субарендатором при эксплуатации Помещения;
- 6.3.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором.

7. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- 7.1. Субарендатор имеет право установить на внешней стене и/или на крыше здания, в которой расположено Помещение (по выбору Субарендатора), наружную вывеску и рекламные конструкции для распространения наружной рекламы, при условии согласования установки в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и получения всех необходимых разрешений на установку и эксплуатацию.
- 7.2. До установки вывесок и рекламных конструкции Субарендатор обязан письменно согласовать с Арендатором их размер, вид, конструкцию крепления и расположение.
- 7.3. На протяжении всего срока аренды Субарендатор обеспечивает содержание установленных им вывесок и рекламных конструкций в надлежащем состоянии, их освещение, при необходимости осуществляет их ремонт, очистку от загрязнений, производит замену элементов электропитания.
- 7.4. При установке и эксплуатации вывесок и рекламных конструкций Субарендатор обязан получить все необходимые согласования от органов власти, а также соблюдать действующие нормы и правила в области рекламы и информационного оформления, освобождая Арендатора от любой ответственности перед контролирующими органами за нарушение данных требований, в том числе от ответственности за ненадлежащую рекламу. Субарендатор несет все возможные расходы, связанные с установкой и эксплуатацией принадлежащих ему вывесок и рекламных конструкций, включая расходы по уплате возможных штрафов и взысканий, наложенных соответствующими органами власти в связи с нарушением

действующих норм и правил рекламно-информационного оформления.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть обстоятельств, чрезвычайных и непредотвратимых, возникших после заключения настоящего Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся пожары, наводнения, бури, землетрясения, ураганы, торнадо, засухи, стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, восстания, гражданские беспорядки, забастовки и другие чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Сторон настоящего Договора, делающие невозможным или существенно затрудняющим исполнение настоящего Договора (отсутствие денежных средств не является обстоятельством непреодолимой силы). Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Указанное освобождение от ответственности действует при одновременном соблюдении следующих условий:

8.2.1. Нарушение обязательства обусловлено обстоятельством непреодолимой силы, не зависящим от воли Стороны; и

8.2.2. Такие обстоятельства непреодолимой силы непосредственно повлияли на исполнение соответствующего обязательства Стороны;

8.2.3. Сторона не могла разумно предвидеть подобное обстоятельство, а также его последствия во время заключения Договора; и

8.2.4. Сторона не могла разумно избежать (предотвратить) наступления подобного обстоятельства и его последствий.

8.2.5. При наступлении обстоятельства непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

8.2.6. При наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (десяти) календарных дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязанностей по Договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

8.2.7. В случаях, когда обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 (тридцати) календарных дней подряд или когда становится ясно, что их последствия будут действовать более этого срока, а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является издание нормативного правового акта, Стороны обязаны провести переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения настоящего Договора. При недостижении соглашения в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты начала переговоров или несогласовании даты их начала любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по Договору.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания акта приема передачи Сторонами.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно прекращен:

9.2.1. По письменному соглашению Сторон;

9.2.2. По вступившему в законную силу решению суда;

9.2.3. При отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

9.2.4. Если Субарендатор полностью или частично нарушил срок перечисления арендной платы, более чем на 14 (четырнадцать) календарных дней.

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

10.2. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором:

10.2.1. за упущенную им выгоду;

10.2.2. за охрану Помещения и сохранность имущества, находящегося в Помещении;

10.2.3. за убытки, понесенные Субарендатором в связи с деятельностью, осуществляемой Субарендатором в Помещении;

10.2.4. за ущерб, причиненный Помещению и имуществу, находящемуся в Помещении, действиями третьих лиц, в том числе, в случаях уничтожения, повреждения, полной или частичной утраты в результате неосторожных или умышленных действий третьих лиц (кража, грабеж, разбой, хулиганство, вандализм и пр.) или иного правонарушения или преступления;

10.2.5. в случае причинения Помещению или находящемуся в Помещении имуществу ущерба из-за утечек, просачивания влаги, пожаров, задымлений, копоти, неисправностей инженерных систем, обрушений, разрушений и других подобных обстоятельств;

10.2.6. за не предоставление коммунальных услуг и электроэнергии, при условии, что это не обусловлено виновными действиями со стороны Арендатора;

10.2.7. за неисправности в работе, остановку и выход из строя коммуникаций, оборудования и инженерных систем;

10.2.8. за убытки Субарендатора в случае прекращения подачи электроэнергии, резкого изменения силы тока или напряжения в электросети.

10.3. В случае просрочки платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор вправе начислить и взыскать с Субарендатора неустойку в размере 0,05% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

10.4. Если по вине Арендатора в Помещении прекращена (отсутствует) подача необходимых коммунальных услуг и электроэнергии Субарендатор вправе начислить и взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,05% от суммы Постоянной составляющей арендной платы за каждый полный день отсутствия в Помещении коммунальных услуг и электроэнергии. Предусмотренная настоящим пунктом санкция не применяется, если у Субарендатора имеется задолженность по оплате арендной платы, а также в случаях, когда прекращение снабжения Помещения коммунальными услугами электроэнергией произошло в результате аварий и других чрезвычайных ситуаций, либо вызваны действиями или бездействием снабжающих организаций, управляющей компании и иных третьих лиц, за которые Арендатор не несет ответственности.

10.5. Предусмотренная настоящим Договором неустойка (штраф, пени) подлежит начислению и взысканию, если предъявлено соответствующее письменное требование об уплате.

10.6. Субарендатор несет ответственность перед соответствующими органами власти за нарушение условий содержания и эксплуатации Помещения, за несоблюдение правил охраны труда, техники безопасности, пожаро- и электробезопасности в Помещении, санитарных правил. Запрет органов власти на осуществление деятельности в Помещении, не является основанием для пересчета арендной платы и освобождения Субарендатора от выплаты арендной платы за период простоя.

10.7. В случае наложения штрафа или применения органами власти иной меры административного наказания Арендатора за правонарушение совершенное Субарендатором, или вследствие неисполнения Субарендатором своих обязательств и нарушении условий настоящего Договора, Субарендатор обязан в полном объеме и в безусловном порядке компенсировать Арендатору уплаченные штрафные санкции и возместить понесенные в связи с этим убытки, на основании выставленного Арендатором Субарендатору счета с приложением документов, подтверждающих привлечение к административной ответственности и понесенные в связи с этим расходы и убытки.

10.8. На Субарендатора возлагаются все риски, связанные с повреждением, уничтожением и иным ухудшением Помещения с момента его принятия по Передаточному акту и до момента

передачи Арендатору по Акту возврата, а также гражданско-правовая ответственность за вред, причиненный Арендатором и третьим лицам при эксплуатации Помещения.

10.9. Субарендатор несет ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации и Московской области при выполнении работ в Помещении.

10.10. Субарендатор несет ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации и Московской области, регулирующего трудовые отношения, а также отношения в области использования иностранной/иногородней рабочей силы.

10.11. Субарендатор несет ответственность за получение и обеспечение действия лицензий и разрешений, предусмотренных действующим законодательством Федерации и Московской области, для осуществления деятельности Субарендатора, в том числе в арендуемом Помещении.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, подлежат рассмотрению Арбитражным судом Московской области в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

Сторонами устанавливается обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора. Если какой-либо спор не будет урегулирован в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения Стороной претензии, то такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в судебном порядке.

Применимым материальным и процессуальным правом является право Российской Федерации.

11.2. Любая договоренность между Субарендатором и Арендатором, влекущая за собой новые обязательства, должна быть подтверждена дополнительным соглашением, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения оформляются письменно в виде дополнительных соглашений к Договору и являются его неотъемлемой частью, если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора.

11.3. Если какое-либо положение настоящего Договора признается недействительным, это не влечет за собой недействительности остальных положений Договора. В случае признания какого-либо положения настоящего Договора недействительным, Стороны предпримут все разумные действия, включая внесение изменений и дополнений в настоящий Договор, для реализации намерений Сторон, содержащихся в недействительном положении, соблюдая при этом все требования законодательства Российской Федерации.

11.4. В случае каких-либо изменений в нормативных правовых актах, регламентирующих отношения Сторон по Договору, Стороны обязуются согласовать и внести в Договор соответствующие изменения, чтобы в наибольшей степени сохранить и обеспечить возможность исполнения первоначальных намерений Сторон.

11.5. Толкование Договора, если иное не предусмотрено текстом Договора:

11.5.1. Определения в единственном числе относятся также к определениям во множественном числе и наоборот;

11.5.2. Ссылки на Арендатора и Субарендатора подразумевают также должностных лиц, работников, представителей, правопреемников и доверенных лиц этих Сторон;

11.5.3. Нумерация, заголовки пунктов, статей и приложений настоящего Договора даны исключительно для удобства и не влияют на толкование этих пунктов, статей и приложений.

11.6. За исключением случаев, специально предусмотренных настоящим Договором, каждая Сторона исполняет свои обязательства по нему за свой собственный счет.

11.7. Любая корреспонденция (письма, уведомления, извещения, сообщения, требования т.п.), направляемая одной из Сторон настоящего Договора другой Стороне, направляется письменной форме на русском языке по адресам, указанным в настоящем Договоре. Почтовые корреспонденция направляется с описью вложения и с уведомлением о вручении. Под датой получения корреспонденции понимается дата вручения корреспонденции под роспись, либо дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении корреспонденции, либо на отметке отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу.

11.8. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменении данных, указанных в статье 12 настоящего Договора. Такие изменения считаются вступившими в силу на следующий день после получения Стороной уведомления об этом изменении, при этом

с момента заключения настоящего Договора.

11.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.11. Настоящий Договор, а также все изменения и дополнения к нему, должны быть подписаны руководителями договаривающихся Сторон или их уполномоченными представителями и скреплены печатями Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

11.12. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – Свидетельство о собственности
- Приложение №2 - «Передачный акт» – 2 экз., по одному экземпляру для каждой из Сторон. Иные документы могут являться приложением к настоящему Договору, если в них содержится специальное указание об этом, а также ссылка на данный Договор.

12. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Подписи сторон:

Со стороны Арендатора

ООО «Группа Компаний «КУТУЗОВСКИЙ ПАРК»

Местонахождение: 121170, г. Москва,
Кутузовский проспект, д. 36, стр. 4, оф. 306.

Тел. 8(495) 669-44-45

ИНН/КПП 7730210885/773001001

ОГРН 1167746770938

р/с 40702810400000061150 в ПАО «ПРОМСВЯЗБАНК»

ГУ Банка России по ЦФО, Москва, Россия

к/с 30101810400000000000 БИК 044525555



Со стороны Субарендатора.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«ТСН КУТУЗОВСКАЯ 68»

Местонахождение: Юр. Адрес МО г. Одинцово ул. Чистяковой 68-263

Тел. 89168122073 E-Mail tsn.dom68@yandex.ru

ИНН/КПП 5032257248/503201001

ОГРН 1165032059983

р/с 40703810140000002056 ОАО «СБЕРБАНК» доп. Офис №9040/01644

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225



**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
ПО ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Московская область, г.Одинцово.

«01» ноября 2016 г.

Мы, ООО «Группа компаний «КУТУЗОВСКИЙ ПАРК», в лице Генерального директора Голдина Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", ТСН «ТСЖ Кутузовская 3» в лице Представителя правления Талызиной Оксаны Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Субарендатор", совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Данный Акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения от «01» ноября 2016 г.

Помещение передается Субарендатору со следующей отделкой:

-напольное покрытие плитка керамогранит, потолок подвесной со светильниками, стены стеклообой под покраску, установленные двери и окна, витрины.

- система вентиляции и кондиционирования воздуха, включая разводку воздуховодов, трубопроводов горячей и холодной воды с запорной и регулировочной арматурой, трубопроводы дренажа, теплоизоляция, вентиляционное оборудование;

- система противопожарной вентиляции дымоудаления и подпора;

-система отопления, включая разводку трубопроводов с запорной и регулировочной арматурой, а также радиаторы;

-система электроснабжения, включая кабельную проводку, распределительные шкафы, выключатели, встроенные светильники и розетки;

-санитарные системы, включая разводку трубопроводов и установленное сантехническое оборудование;

-система безопасности стационарного типа установки;

-антивандальные жалюзи;

-входная дверь в тамбуре и дополнительная система отопления;

-счетчики х/г и электросчетчик

Помещение передается Субарендатору со следующим оборудованием

-рабочий стол (угловой) 2 шт;

-стол переговоров 1 шт.

-тумба к столу 3 шт;

-угловой шкаф 2 шт;

-шкаф для бумаг 1шт;

-шкаф для посуды 1 шт;

-компьютерное рабочее место (Монитор, системный блок, мышь, клавиатура) 3 шт.

- принтер 1 шт.

2. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

