

ДОГОВОР

СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 40
между

ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ
Афанасьевой Полиной Геннадьевной
(Арендатор)

И

Образовательным частным учреждением дополнительного
профессионального образования «Учебно-консультационный центр
«Проектная ПРАКТИКА»
(Субарендатор)

2024 год

Оглавление

1	Термины и Определения	3
2	Предмет Договора	4
3	Платежи и порядок расчетов по Договору.....	5
4	Срок действия Договора	6
5	Порядок передачи и возврата Помещений.....	6
6	Использование Помещений	7
7	Поддержание надлежащего состояния Помещений	9
8	Иные права и обязанности Сторон	9
9	Ответственность за неисполнение обязательств по договору.....	13
10	Страховой случай и страхование	14
11	Ответственность Сторон	15
12	Форс-мажор	15
13	Разрешение споров	15
14	Уведомления	16
15	Заключительные положения.....	16
16	Реквизиты и подписи Сторон	17

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №40

г. Москва

01 февраля 2024 г.

ИП Афанасьева Полина Геннадьевна, в лице Афанасьевой Полины Геннадьевны («Арендатор»), и Образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебно-консультационный центр «Проектная ПРАКТИКА», в лице Директора Дубовика Михаила Федоровича, действующего на основании Устава («Субарендатор»), а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор («Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

1 Термины и Определения

1.1 Если из настоящего Договора не вытекает иное, то следующие слова и выражения для целей настоящего Договора будут иметь указанные в данной статье значения:

1.1.1	Акт возврата Помещений	Документ, составляемый Сторонами в соответствии с пунктом 5.2. Договора и который является подтверждением надлежащего исполнения Субарендатором своей обязанности по возврату Помещений Арендатору.
1.1.2	Акт приема-передачи Помещений	Документ, составляемый Сторонами в соответствии с пунктом 5.1. Договора и который является подтверждением надлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
1.1.3	Арендный платеж	Денежная сумма, уплачиваемая Субарендатором в пользу Арендатора за пользование Помещениями, включающая в себя эксплуатационные расходы Арендатора.
1.1.4	Арендуемая Площадь	Площадь, определяемая в пункте 2.2. Договора и в Приложении 1 к настоящему Договору Субаренды.
1.1.5	Дни Платежей	Означает каждое 5 число текущего месяца. В случае, если эти дни не являются рабочими днями, то такими днями являются непосредственно предшествующие им рабочие дни: «День Платежа» означает один из них.
1.1.6	Здание	Нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, улица Мастеркова, дом 4.
1.1.7	Места общего пользования	Часть Здания, предназначенная для использования всеми лицами, использующими помещения в Здании по соглашению с Арендатором.
1.1.8	НДС	Налог на добавленную стоимость или иной подобный налог, установленный и взимаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации.
1.1.9	Помещения	Часть Здания, передаваемая в аренду Субарендатору по настоящему Договору, описание которой содержится в статье 2 и в Приложении 1 к настоящему Договору.
1.1.10	Правила Пользования Зданием	Документ, определяющий Правила Пользования Зданием для всех

		Субарендаторов Здания.
1.1.11	Разрешённое Использование	Использование Помещений в качестве нежилых офисных, торговых и складских помещений и для целей, связанных с этим.
1.1.12	Срок Субаренды	Означает срок, указанный в пункте 4.1. Договора.
1.1.13	ГБУ Московское городское Бюро Технической инвентаризации	Государственное бюджетное учреждение Московское городское бюро Технической инвентаризации
1.1.14	Неотделимые Улучшения	Улучшения и изменения, улучшающие качественные и технические характеристики Помещения, которые производятся в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, демонтаж оборудования, составляющие принадлежность Помещения и неразрывно связаны с ним.
1.1.15	Отделимые Улучшения	Улучшения, отделяемые от Помещения без причинения ему вреда, которые Субарендатор сможет использовать отдельно после прекращения настоящего Договора, которые являются его собственностью.
1.1.16	Услуги	Перечень услуг, поименованный в п. 8.1.5 Договора, которые Арендатор оказывает Субарендатору.
1.1.17	Эксплуатационные расходы	Сумма затрат Арендатора, которая является частью Арендного платежа.

1.2 Все ссылки в настоящем Договоре на Приложения должны рассматриваться как ссылки на Приложения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3 Для целей удобства в настоящем Договоре под Субарендатором и Арендатором также понимаются их уполномоченные лица.

1.4 Перечень Приложений:

Приложение № 1 – поэтажный план Помещений и Экспликация Помещений;

Приложение № 2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;

Приложение № 3 – Акт приема-передачи Помещений.

2 Предмет Договора

2.1 Арендатор обязуется передать Субарендатору в соответствии с положениями и условиями настоящего Договора Помещения в Здании на Срок Субаренды вместе со всеми правами, передаваемыми по настоящему Договору, и ограничениями, предусмотренными Договором, а Субарендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату Помещения в Здании, своевременно и в должном объеме вносить Арендный платеж и исполнять все другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.2 Площадь Помещений в соответствии с Техническим паспортом здания (поэтажным планом и экспликацией к поэтажному плану от 08.08.2016г.), выданным ГБУ Московское городское Бюро Технической инвентаризации - Автозаводское ТБИ, составляет **200** (Двести) квадратных метров:

19 этаж: Помещение I - комната №1 площадью 29,7 кв.м., комната №2 площадью 12 кв.м., комната №3 площадью 6,9 кв.м., комната №4 площадью 95,7 кв.м., комната №13 площадью 55, 7 кв.м., общей

площадью **200** кв.м. согласно поэтажному плану и экспликации по состоянию на 08.08.2016г. (Приложение № 1).

2.3 Описание Помещений согласно Техническому паспорту здания приведено в Приложении № 1 к Договору.

2.4 Арендатор владеет и пользуется Помещением на основании заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ИНВЕСТ» Договора аренды нежилого помещения №26 от 01 февраля 2024 г.

Помещение принадлежит ООО «МАСТЕР-ИНВЕСТ» на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 77-АО номер 032532, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 31 мая 2012 года, запись регистрации № 77-77-05/033/2007-492.

2.5 Помещения должны использоваться Субарендатором только в рамках Разрешённого Использования. Настоящим Субарендатор подтверждает свое согласие подчиняться всем законам, актам и требованиям, применимым или каким-то образом относящимся к Разрешённому Использованию Помещений.

2.6 Помещение сдано для ведения Уставной деятельности Субарендатора.

3 Платежи и порядок расчетов по Договору

3.1 Арендный платеж

3.1.1. Арендный платеж по настоящему Договору состоит из:

- (а) Арендной платы;
- (б) Эксплуатационных расходов Арендатора;

3.1.2. Размер Арендного платежа составляет () тысячи) рублей за один квадратный метр в год, НДС не облагается, на основании ст. 346.11.3 НК РФ.

Размер ежемесячного Арендного платежа в этот период составляет () рублей копеек, НДС не облагается, на основании ст. 346.11.3 НК РФ.

3.1.3. Арендная плата по настоящему договору начисляется с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи.

3.1.4. Суммы, причитающиеся по настоящему Договору, не включают существующие, либо введенные в будущем налоги, пошлины, тарифы или государственные сборы (совместно – «Налоги»). Такие налоги оплачиваются Субарендатором в дополнение к иным суммам, подлежащим оплате по настоящему Договору

3.1.5. Арендный платеж перечисляется Субарендатором ежемесячно авансом до 10 числа текущего месяца на основании Договора Субаренды из расчета, определенного п.3.1.2. настоящего Договора.

3.1.6. Арендатор вправе производить увеличение размера указанного в настоящем пункте Арендного платежа, но не чаще одного раза в период действия Договора Субаренды. Размер Арендного платежа может быть увеличен в период действия Договора субаренды в случае увеличения рыночной стоимости одного квадратного метра в городе Москве, увеличения расходов, связанных с эксплуатацией Здания, установлением дополнительных налогов, сборов, пошлин, тарифов.

3.1.7. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями, Арендатор в одностороннем порядке пропорционально увеличивает размер Арендного платежа, предварительно, не позднее 30 (тридцать) дней, уведомив об этом Субарендатора. При этом частота изменения Арендного платежа прямо пропорциональна частоте изменений тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями.

3.2 Эксплуатационные расходы Арендатора

3.2.1 Эксплуатационные расходы Арендатора, которые включены в Арендный платеж, состоят из:

- (а) платежей за услуги по охране частному охранному предприятию (ЧОП);

- (б) платежей за вывоз твердых коммунальных отходов (за исключением строительного мусора, пищевых отходов и жиров, вывоз которых оплачивается непосредственно Субарендатором по отдельному договору);
- (в) платежей за техническое обслуживание систем пожарной сигнализации, оповещения и дымоудаления;
- (г) платежей за уборку Мест общего пользования и уборку прилегающей к Зданию территории, а так же вывоз снега, льда, дератизацию общих площадей;
- (д) платежей за техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных систем и другого оборудования Здания и прилегающей к нему территории;
- (е) платежей за используемые при эксплуатации, уборке и текущем ремонте Здания расходные материалы;
- (ж) платежей за техническое обслуживание систем доступа общих площадей;
- (з) платежей за текущий ремонт Мест общего пользования, элементов и конструкций Здания, прилегающей к нему территории;
- (и) платежей за благоустройство прилегающей к Зданию территории (в том числе озеленение, поддержание текущего состояния, ремонт тротуаров, дорог и парковки);
- (к) арендного платежа за пользование земельным участком Здания;
- (л) расходов по управлению, эксплуатации и текущему ремонту Здания и прилегающей к нему территории.

3.3 Порядок осуществления платежей

3.3.1 Датой исполнения соответствующего денежного обязательства является дата зачисления денежных средств на расчетный счет банка Арендатора.

4 Срок действия Договора

4.1 Договор вступает в силу с момента подписания Акта приема-передачи.

Срок Субаренды означает период времени с 01 февраля по 31 декабря 2024 года.

4.2 В том случае, если Субарендатор в течение Срока действия настоящего Договора надлежащим образом выполняет свои обязанности по нему, то по окончании срока его действия Субарендатор имеет преимущественное право на заключение Договора субаренды Помещений на новый срок на условиях, согласованных Сторонами, за исключением условия о размере Арендного платежа, которое может быть изменено.

4.3 О своем желании заключить договор субаренды Помещений на новый срок Субарендатор обязан уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до окончания Срока Субаренды, установленного настоящим Договором.

В том случае если Субарендатор пропустит указанный срок для уведомления Арендатора о желании заключить договор субаренды Помещений на новый срок или Стороны не подпишут новый договор

субаренды Помещений на новый срок не менее, чем за 20 (Двадцать) дней до истечения Срока Субаренды, установленного настоящим Договором, в связи с несогласием Субарендатора с условиями о размере Арендного платежа по такому договору, то Субарендатор теряет преимущественное право на заключение Договора субаренды Помещений на новый срок, а Арендатор вправе сдать Помещения любому лицу по своему усмотрению без каких-либо обязательств перед Субарендатором.

5 Порядок передачи и возврата Помещений

5.1 Арендатор обязуется передать, а Субарендатор принять Помещения в дату начала Срока Субаренды в их фактическом состоянии по Акту приема-передачи Помещений, и подписание которого Субарендатором является подтверждением передачи Помещений Арендатором и принятия их Субарендатором.

5.2 Возврат Субарендатором Арендатору Помещений оформляется Актом возврата Помещений, подписанным Сторонами в день истечения Срока Субаренды или в день досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от исполнения Договора, при условии предварительного выполнения процедуры возврата Помещений, предусмотренной настоящим Договором.

5.3 Субарендатор обязан возвратить Арендатору Помещения в таком же состоянии, которое описано в Акте приема-передачи Помещений, а в случае, если в течение Срока Субаренды Арендатором либо Субарендатором производились иные Неотделимые Улучшения в Помещениях, то также и с их учетом. Субарендатор обязан передать Арендатору Помещения свободными от персонала и имущества Субарендатора.

Для определения состояния Помещений Стороны за 15 рабочих дней до истечения срока действия Договора или досрочного его прекращения осматривают Помещения, и в случае, если Арендатор сочтет, что их необходимо привести в исправное состояние, то он составляет акт осмотра Помещений, в котором указывается перечень работ, необходимых для приведения Помещений в исправное состояние, а также расчёт их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования. Затем данный Акт направляется Субарендатору на согласование.

Субарендатор обязан не позднее чем за 11 рабочих дней до даты истечения срока действия Договора или досрочного его прекращения согласовать такой акт и направить один экземпляр такого акта, подписанного со своей стороны Арендатору. В случае несогласия Субарендатора с перечнем работ, необходимых для приведения Помещений в исправное состояние, а также с расчётом их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования, необходимых для приведения Помещений в исправное состояние Субарендатор обязан за свой счет привлечь независимого эксперта, предварительно согласовав его с Арендатором, и представить заключение такого эксперта в срок, указанный в настоящем абзаце. Заключение такого независимого эксперта будет обязательно для исполнения Сторонами и является основанием для определения перечня работ, необходимых для приведения Помещений в исправное состояние и размера их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования (далее – «Стоимость Работ»).

5.4 Арендатор направляет Субарендатору за 10 рабочих дней до истечения срока действия Договора или досрочного его прекращения письменное требование о возмещении Стоимости Работ, с приложением документов, подтверждающих Стоимость Работ.

5.5 Право собственности на Неотделимые Улучшения, произведенные Субарендатором, по прекращении действия настоящего Договора автоматически переходит к Арендатору, и затраты на производство этих Улучшений Субарендатору не компенсируются. Все произведенные Субарендатором Отделимые Улучшения являются его собственностью.

5.6 Субарендатор по окончании Срока Субаренды обязан по требованию Арендатора удалить все Неотделимые Улучшения, необходимость удаления которых была указана Арендатором при даче разрешения на их производство.

Субарендатор по окончании Срока Субаренды обязан на момент подписания Акта приема - передачи, демонтировать линии связи и интернета от станции провайдера (пункта коммутации) до рабочих мест сотрудников. При наличии системы видеонаблюдения демонтировать кабельные линии.

5.7 Если в день окончания Срока Субаренды Субарендатор не вывезет все свое имущество из Помещений, Арендатор вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Помещений, не неся при этом ответственности перед Субарендатором за его утерю или повреждение, а Субарендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением и хранением.

5.8 В случае отказа Субарендатора подписать Акт возврата Помещения в последний рабочий день действия Договора субаренды, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Помещения Субарендатором.

6 Использование Помещений

6.1 Субарендатор обязуется во время Срока Субаренды:

6.1.1 использовать Помещения только в рамках Разрешенного Использования;

6.1.2 выполнять все требования, устанавливаемые законодательными актами, актами государственных органов, а также судебными решениями в отношении Помещений или деятельности, осуществляемой Субарендатором в Помещениях, в соответствии с Разрешенным Использованием;

6.1.3 не использовать Помещения для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, безнравственными, вызывающими шум, опасными или агрессивными, наносят ущерб Зданию, Арендатору или любому другому лицу, находящемуся в Здании, или которые не являются целью

или деятельностью, для которых Помещения, используемые в предусмотренных Договором целях, обычно используются.

6.1.4 не допускать проникновения, хранения или торговли в Помещениях и Здании предметами, веществами или материалами, обоснованно считающимися опасными для жизни, здоровья или окружающей среды (в каждом случае учитывая количество и/или концентрацию таких предметов, веществ и материалов), включая радиоактивные материалы, легко воспламеняющиеся вещества, химикаты, взрывчатые вещества и т. п. Во избежание сомнений данное положение не распространяется на используемые офисные материалы и вещества, в том числе, клей, тонер, пасту и прочие материалы и вещества, которые Субарендатор может свободно использовать в Помещениях при условии, что офисные материалы и вещества сертифицированы должным образом;

6.1.5 не использовать технические помещения в Здании, включая, технические этажи, вентиляционные камеры и камеры системы дымоудаления и подпора воздуха, электрощитовые, эвакуационные пути и выходы, лестничные марши и площадки для организации производственных участков, мастерских, кладовых, чуланов, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

6.1.6 не совершать каких-либо действий, которые могут привести к изменению внешнего вида Здания, без предварительного письменного согласия Арендатора;

6.1.7 не размещать и не допускать размещения своими сотрудниками, а также деловыми партнерами и посетителями оборудования, продукции или иных объектов за границами Помещений, за исключением плакатов и иных вывесок, предварительно письменно согласованных с Арендатором.

6.2 Субарендатор обязуется соблюдать все законодательно установленные нормы и правила, связанные с использованием Помещений для Разрешенного Использования, включая правила техники безопасности и пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для сотрудников и посетителей), санитарные, гигиенические и экологические нормы, а также нормы общественного порядка. Субарендатор должен соблюдать Правила Пользования Зданием, а также все иные разумные правила, которые могут быть введены Арендатором и доведены до сведения Субарендатора, а также должен обеспечивать соблюдение Правил Пользования Зданием со стороны сотрудников, поставщиков, подрядчиков, субподрядчиков, представителей и клиентов Субарендатора.

6.3 Арендатор оставляет за собой право приостанавливать допуск сотрудников и посетителей Субарендатора в арендуемые Помещения при обнаружении грубых нарушений правил техники безопасности и охране труда, пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для сотрудников и посетителей), санитарных, гигиенических и экологических норм, а также норм общественного порядка, возникших по вине Субарендатора на срок, необходимый для устранения обнаруженных нарушений, без возмещения материального ущерба.

Субарендатор обязан принимать активное участие в мероприятиях проводимых Арендатором в отношении техники безопасности и пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для сотрудников и посетителей), санитарных, гигиенических и экологических норм, а также норм общественного порядка.

6.4 Арендатор вправе изменить Правила Пользования Зданием в одностороннем порядке при условии предварительного письменного уведомления Субарендатора о сути данных изменений за 10 дней до вступления в силу указанных изменений и направлении Субарендатору Правил Пользования Зданием в измененной редакции. В случае изменения указанных Правил эти изменения вступают в силу для Субарендатора с даты получения Субарендатором письменного уведомления от Арендатора об этих изменениях, за исключением тех случаев, когда другая дата отдельно оговаривается Сторонами в письменном виде, при этом в случае противоречий положения настоящего Договора всегда имеют преобладающее значение по отношению к любым положениям Правил Пользования Зданием.

6.5 Субарендатор вправе использовать Места общего пользования совместно с Арендатором и другими Субарендаторами Здания в соответствии с их предназначением. Субарендатор обязан бережно относиться к Местам общего пользования, коммунальной инфраструктуре, сетям и оборудованию Здания и Помещений.

7 Поддержание надлежащего состояния Помещений

7.1 В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор обязан выполнять целевые осмотры и обеспечить работоспособное состояние систем электро- (согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности), водо- и теплоснабжения, иных систем Здания, за исключением случаев вызванных авариями в городских системах снабжения.

7.2 В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Субарендатор обязан:

7.2.1 Содержать Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия на условиях, определенных настоящим Договором и согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.

7.2.2 Производить за свой счет косметический ремонт Помещений в соответствии с Актом приема-передачи Помещения, если это необходимо для сохранения Помещений в таком же состоянии, в котором они были переданы Субарендатору, а также сохранения тех Неотделимых Улучшений Помещений, которые были произведены в течение Срока Субаренды.

7.2.3 В случае причинения ущерба Помещениям, произошедшего по вине Субарендатора, принимать все необходимые меры к устранению последствий согласно положениям, определенным Сторонами в Акте приема-передачи Помещения. Оплачивать все расходы Арендатора, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Субарендатора, в течение 10 рабочих дней с момента выставления Арендатором счета.

8 Иные права и обязанности Сторон

8.1 Арендатор обязан:

8.1.1 Передать Помещения по Акту приема-передачи в соответствии с п. 5.1. Договора;

8.1.2 Не препятствовать прямо или косвенно Субарендатору пользоваться Помещениями, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Субарендатора, при условии соблюдения им положений настоящего Договора;

8.1.3 Обеспечивать пропуск в Помещения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Субарендатором на условиях определенных Правилами Пользования Зданием. В период нахождения сотрудников Субарендатора на территории Здания, Субарендатор несет ответственность за их действия.

8.1.4 Передать Субарендатору в день подписания настоящего Договора копию Правил Пользования Зданием и в случае их изменения извещать Субарендатора об этом путем передачи Субарендатору копии измененной редакции указанных правил.

8.1.5 Арендатор обязуется обеспечить оказание следующих Услуг Субарендатору:

(а) уборку Мест общего пользования на регулярной основе;

(б) уборку прилегающей территории;

(в) обеспечение Помещений электроэнергией для освещения и питания обычного офисного оборудования за исключением периодов времени, когда подача электроэнергии прекращена энергоснабжающей организацией для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендатора, либо за исключением периода времени, когда сети перекрыты в результате аварийной и/или чрезвычайной ситуации или необходимого ремонта, проводимого Арендатором;

(г) сезонное теплоснабжение (отопительный сезон в г. Москве) и подача горячей воды и водоотведение в любое время, за исключением периодов времени, когда городские сети тепло- и водоснабжения перекрыты для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендатора, либо за исключением периода времени, когда сети перекрыты в результате аварийной и/или чрезвычайной ситуации или необходимого ремонта, проводимого Арендатором;

(д) подачу холодной воды и водоотведение в любое время, за исключением случаев, когда городские сети водоснабжения перекрыты городскими властями для ремонта, технического обслуживания или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендатора, либо за исключением периода времени, когда сети перекрыты в результате аварийной и/или чрезвычайной ситуации или необходимого ремонта, проводимого Арендатором;

(е) уборку снега на крыше и иных частях Здания и прилегающей к нему территории;

(ж) сбор, хранение и вывоз мусора (кроме утилизации строительного мусора, ртутьсодержащих ламп, пищевых отходов и жиров Субарендатора);

(з) осуществление охраны ЧОП;

Обеспечение Субарендатора услугами связи исключается из сферы действия настоящего Договора.

Арендатор не несет ответственности за любые убытки Субарендатора, явившиеся прямым или косвенным результатом неисправности или перебоев в работе какого-либо оборудования, задействованного в связи с оказанием Услуг, указанных в настоящем пункте при условии, что такие убытки не были вызваны умышленными действиями Арендатора.

8.1.6 Незамедлительно известить Субарендатора, если Арендатору либо уполномоченному им лицу станет известно о каком-либо предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения. Арендатор либо уполномоченное им лицо приложат все возможные усилия в пределах их возможностей для обеспечения быстрого возобновления подачи электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения.

8.2 Субарендатор обязан:

8.2.1 Принять Помещения в соответствии с Актом приема-передачи согласно условиям настоящего Договора.

8.2.2 В течение 2 (двух) календарных дней от даты передачи Помещения (если в Помещении не находятся круглосуточно сотрудники или охрана Субарендатора) передать Арендатору на хранение опечатанный тубус с экзemplярами ключей от Помещений для немедленного вскрытия Помещений при чрезвычайных ситуациях комиссией Арендатора.

8.2.3 Обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещения сотрудников аварийно-технических служб, представителя Арендатора, сотрудников службы безопасности Арендатора в случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций.

8.2.4 Содержать арендуемые Помещения в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности (ППБ). Заключение договора на обслуживание и планово-предупредительный ремонт пожарной сигнализации со специализированной организацией. Обеспечить выполнение сотрудниками ППБ. Субарендатор обязан выполнять тренировочную эвакуацию из Здания под руководством служб Арендатора.

8.2.5 Не производить никаких Неотделимых Улучшений, Перепланировок, в том числе отделочных работ, без предварительного письменного разрешения Арендатора. В случае необходимости получать согласования на проведение Неотделимых Улучшений, Перепланировок в уполномоченных государственных органах, в соответствии с действующим в городе Москве порядком, получение таких согласований, разрешений и оформление выполненных работ осуществляется Субарендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного разрешения Арендатора и доверенности на осуществление таких действий. Оригиналы всех полученных в процессе согласования и оформления документов Субарендатор предоставляет Арендатору.

8.2.6 Не вносить какие-либо изменения в Помещении (в том числе в обслуживание, ремонт, замену комплектующих), которые могут затронуть конструкцию или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или новых инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменения в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схемы электроснабжения, системы водоснабжения и водоотведения, канализации, отопления и другие системы и оборудование, которые согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности относятся к ответственности Субарендатора, без предварительного письменного согласия Арендатора. При изменении схемы электропитания арендуемых Помещений представить Арендатору однолинейную схему электропитания и технический отчет замера сопротивления изоляций.

8.2.7 Не вывешивать никаких вывесок, за исключением тех, на которые было дано предварительное согласие Арендатора. Вместе с тем согласие Арендатора не освобождает Субарендатора от получения всех необходимых разрешений и согласований органов власти и управления г. Москвы, когда получение таких разрешений предписано нормами федеральных, региональных и/или муниципальных нормативно-правовых и иных актов.

8.2.8 Осуществлять самостоятельно либо с привлечением специализированной организации, за свой счет охрану арендуемых Помещений и находящегося в них имущества.

8.2.9 Не устанавливать в Помещениях любые охранные системы без предварительного письменного согласования с Арендатором.

8.2.10 Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку арендуемых Помещений на регулярной основе.

8.2.11 Оборудовать электрощитовые, серверные комнаты средствами пожаротушения.

8.2.12 Оборудовать арендуемые Помещения в соответствии с их назначением, согласно установленных для этих помещений норм и правил пожарной безопасности.

8.2.13 Назначить из числа аттестованных лиц Субарендатора или подрядчика Субарендатора в течение 10 рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещений ответственных лиц за электрохозяйство, пожарную безопасность, систему водоснабжения и водоотведения в Помещениях и уведомить об этом Арендатора в письменном виде путем передачи копии приказа о назначении ответственных лиц. Настоящим Стороны договариваются о том, что данные лица будут являться уполномоченными вести переписку, переговоры и представлять Субарендатора перед Арендатором по вопросам электрохозяйства, пожарной безопасности. Субарендатор несет полную ответственность за безопасную эксплуатацию электрических сетей, оборудования, установок на арендуемых площадях. В случае изменения перечня таковых лиц Субарендатор должен уведомить об этом Арендатора не позднее дня назначения таких лиц к исполнению своих обязанностей.

8.2.14 Не осуществлять публикацию от своего имени или через третьи лица объявления о сдаче Помещений в субаренду без предварительного письменного согласия Арендатора.

8.2.15 Экономно расходовать электрическую энергию исходя из расчета потребления 150 кВт·ч на 1 кв.м. арендуемой Площади в год.

При потреблении электроэнергии сверх установленного норматива Субарендатор дополнительно оплачивает стоимость потребленной электроэнергии. В том случае, если Субарендатором допускается превышение установленного объема потребления электроэнергии и не производится оплата, Арендатор имеет право предъявить требование к Субарендатору о снижении объема потребления, которое должно быть незамедлительно выполнено. Если требование Арендатора не было выполнено, то Арендатор имеет право ограничить потребление электроэнергии. Осуществление Арендатором этих действий не должно рассматриваться Субарендатором в качестве основания для перерасчета или уменьшения размера Арендного платежа, причитающегося по настоящему Договору.

8.2.16 Не допускать курения сотрудников Субарендатора, его деловых партнеров и посетителей на территории Здания (в том числе в арендуемых Помещениях, на эвакуационных лестницах и балконах)

8.2.17 Не устанавливать в арендуемых помещениях энергоемкое электротехническое оборудование (кондиционеры, вентиляционные системы и т.д.) без проектно-разрешительной документации и письменного согласия Арендатора. Ответственность за соответствие подключаемого оборудования допустимым нагрузкам несет Субарендатор.

8.2.18 Заключить договор на Утилизацию люминесцентных электрических ламп с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

8.2.19 Заключить договор на Утилизацию ртутьсодержащих ламп с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

При возникновении необходимости в утилизации строительного мусора, пищевых отходов и жиров Субарендатор обязан заключить договор со специализированной подрядной организацией

8.3 Арендатор имеет право:

8.3.1 Входить в Помещения с предварительным уведомлением Субарендатора:

(а) с целью показа Помещений третьим лицам, а также потенциальным Субарендаторам за 30 (Тридцать) дней до окончания Срока Субаренды;

(б) для осмотра Помещений с целью удостовериться, что Субарендатор выполняет свои обязательства по настоящему Договору;

(в) для проведения текущего ремонта в соответствии с условиями настоящего Договора или внесения изменений в любое примыкающее к Помещениям помещение;

(г) с целью подключения к средствам коммуникаций, канализационным стокам, трубам и иному проводящему оборудованию и соединениям;

(д) с целью эксплуатации инженерных систем Здания и Помещений, проверки, технического обслуживания, ремонта, обеспечения контроля, обновления и замены, монтажа сплинкерно-дренчерной системы пожаротушения, соединительных устройств и подключения к каким-либо инженерно-коммуникационным системам;

(е) для проведения Арендатором работ по улучшениям в Помещениях;

(ж) для снятия показаний счетчика.

8.3.2 Вне зависимости от положений пункта 8.3.1. Договора, Арендатор и/или привлеченные им подрядчики имеют право доступа в Помещения в любое время в следующих случаях, в том числе при отсутствии работников и прочего персонала Субарендатора, с незамедлительным последующим уведомлением Субарендатора об указанном доступе и составлении акта о доступе в помещение с указанием даты, времени, причины и допущенных лиц и их должности:

(а) для предотвращения наступления или устранения последствий аварий и/или иных чрезвычайных ситуаций, использовать все необходимые технологии, приспособления и материалы в целях устранения таких ситуаций;

(б) для осуществления технического надзора за проведением Улучшений, перепланировок выполняемыми Субарендатором.

8.3.3 Требовать своевременного и в полном объеме внесения Арендного платежа и всех других платежей, предусмотренных Договором.

8.3.4 Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Субарендатора, его деловых партнеров и посетителей, вследствие нарушения Правил Пользования Зданием, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств по настоящему Договору.

8.3.5 Закрывать Места общего пользования или вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендатора не должны ухудшать условия использования Помещений Субарендатором.

8.3.6 По своему усмотрению производить текущий ремонт, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, проводить благоустройство прилегающей к Зданию территории.

При выполнении таких работ Арендатор обеспечивает приемлемый для Субарендатора доступ в Помещения, а также условия, чтобы такие работы не оказывали влияния на осуществление Субарендатором своей деятельности или на использование им Помещений, в частности, уменьшение площади Помещений.

8.3.7 Производить текущий ремонт Помещений, предварительно уведомив Субарендатора о сроках, объеме и графике проведения работ.

8.3.8 Осуществлять технический надзор и контроль за проведением работ, указанных в пункте 8.2.6. настоящего Договора, контроль за соответствием выполняемых Субарендатором и его подрядчиками работ, по согласованной с Арендатором проектной документации, с правом, в случае отступления от положений такого документа, потребовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендатора являются обязательными для исполнения Субарендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендатор вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Субарендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.

8.3.9 Пользоваться любыми из стоков, канализационных коллекторов, труб, трубопроводов, водотоков, проводов и кабелей и иным проводящим оборудованием и всеми соединениями для поступления или отведения электричества, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций, предусмотренных для Помещений, вместе с правом подключения к таковым. В то же время, указанные в настоящем пункте действия Арендатора не должны оказывать влияния на осуществление Субарендатором своей деятельности или на использование им Помещений.

8.3.10 Прекратить предоставление всех или части Услуг Арендатора, перечисленных в пунктах 8.1.2, 8.1.3 и 8.1.5. Договора (для целей настоящего пункта «**Обязательство Арендатора**»), в случае, если Субарендатор задерживает выплату Арендного платежа и/или иных платежей, которые причитаются с него по Договору, на период, когда соответствующий платеж будет произведен в соответствии с настоящим Договором, при условии письменного уведомления Субарендатора за 3 календарных дня. Такое приостановление исполнения Обязательства Арендатора не является нарушением настоящего Договора, а является мерой оперативного воздействия, направленной на уменьшение убытков Арендатора. Надлежащее исполнение Обязательства Арендатора в соответствии со статьей 328 ГК РФ обусловлено надлежащим исполнением Обязательства Субарендатора и не подлежит исполнению до тех пор, пока Обязательство Субарендатора не будет надлежащим образом исполнено.

8.3.11 Нанять по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе управляющую компанию, в целях управления, эксплуатации и текущего ремонта Помещений.

8.3.12 Вносить изменения в Правила Пользования Зданием, которые не должны существенно ухудшать условия использования Субарендатором Помещений, в том числе вести к уменьшению Арендуемой Площади Помещений. Указанные изменения будут обязательны для соблюдения, как самим Субарендатором, так и его деловыми партнерами и посетителями при условии предварительного письменного уведомления Субарендатора о сути данных изменений за 10 дней до вступления в силу указанных изменений и направлении Субарендатору указанных Правил в измененной редакции. В случае если указанные изменения в Правила Пользования Зданием существенным образом ухудшают условия использования Субарендатором Помещений в рамках Разрешенного Использования, Стороны проводят переговоры по согласованию разногласий, а в случае недостижения согласия одна из Сторон вправе обратиться в арбитражный суд за разрешением спора.

8.4 Субарендатор имеет право:

8.4.1 Беспрепятственно использовать Помещения без вмешательства в свои дела, при соблюдении Субарендатором условий данного Договора.

8.4.2 Производить, с предварительного письменного согласия Арендатора, Улучшения, перепланировки в соответствии с выполняемым проектом, не нарушающие требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к данному виду Помещений. Отделимые улучшения являются собственностью Субарендатора.

8.4.3 В течение Срока Субаренды пользоваться Местами общего пользования при условии соблюдения Правил Пользования Здания.

8.4.4 Только с Разрешения Арендатора сдать Помещение в Субаренду. Субарендатор не имеет право передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, отдавать права по настоящему Договору в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал.

8.4.5 С разрешения Арендатора за отдельную плату использовать места общего пользования Здания в коммерческих целях, в том числе и для осуществления рекламно-информационных акций.

9 Ответственность за неисполнение обязательств по Договору

9.1 В случае неисполнения любой из Сторон своих обязательств по настоящему Договору, другая Сторона может направить письменное уведомление («**Уведомление о нарушении**») с требованием о том, чтобы такое нарушение обязательств было устранено в течение 10 рабочих дней или более длительный срок, который разумно необходим для устранения нарушения. В случае если нарушение создает опасность для существования Здания или Помещений, оно должно быть устранено немедленно. Если нарушение не устранено в течение периода времени, установленного в соответствующем Уведомлении о нарушении, такое нарушение для целей настоящего Договора будет считаться «**Неисправленным нарушением**».

9.2 Средства правовой защиты Арендатора

9.2.1 Если Неисправленное нарушение Субарендатора имеет место в отношении состояния Здания и/или Помещений, в частности, исполнение обязанностей по поддержанию Помещений в надлежащем состоянии, Арендатор вправе по своему усмотрению войти в Помещения и выполнить работы по исправлению или ремонту недостатков Помещений (и составлению акта о доступе в Помещения с указанием даты, времени, причины и допущенных лицах и их должности), вызванных соответствующим Неисправленным нарушением, а также потребовать от Субарендатора компенсации документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором в связи с устранением Неисправленного нарушения.

9.2.2 Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Субарендатора за 10 рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в следующих случаях:

- (а) при наличии Неисправленного нарушения;
- (б) при использовании Субарендатором Помещений или их части вне рамок Разрешенного использования;
- (в) если Субарендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещений или их часть либо Здания;
- (г) если Субарендатор не внес какую-либо часть Арендного платежа в течение 5 рабочих дней с момента наступления срока платежа, установленного Договором;

(д) если Субарендатор без предварительного письменного согласия Арендатора сдает Помещения или их часть в субаренду;

(е) если Субарендатор в соответствии с законодательством объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации;

(ж) если Субарендатор ликвидирован или иным образом прекращает свое существование.

9.2.3 Арендатор имеет право на расторжение настоящего Договора с предварительным письменным уведомлением Субарендатора за 30 календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора.

9.3 Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендатору в соответствии с настоящим Договором или по законодательству РФ, в случае расторжения Арендатором настоящего Договора по вине Субарендатора, то Субарендатор обязан уплатить Арендатору по его требованию сумму, равную сумме Арендного платежа за один месяц Срока Субаренды.

9.4 Средства правовой защиты Субарендатора

9.4.1 Субарендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендатора за 15 рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в случаях, когда Арендатор не предоставляет Помещения в пользование Субарендатору либо создает существенное препятствие пользованию Помещениями в соответствии с условиями Договора или назначением Помещений более 15 дней подряд.

9.4.2 По требованию Субарендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

(а) переданные Субарендатору Помещения имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены Арендатором при заключении Договора, не были заранее известны Субарендатору и не должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора;

(б) Помещения в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для использования.

9.4.3. Субарендатор имеет право на расторжение настоящего Договора без объяснения причин с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 60 календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора.

10 Страховой случай и страхование

10.1 В течение срока действия настоящего Договора Субарендатор должен за свой счет обеспечить следующие виды страхования:

10.1.1 страхование от ущерба всего своего имущества находящегося в Помещениях, в том числе мебель, принадлежности, инвентарь, оборудование и Улучшения, которые являются собственностью Субарендатора, в сумме их полной стоимости замещения, под которой понимаются фактические расходы на восстановление поврежденного или уничтоженного имущества на дату Страхового случая. При этом в Договоре страхования (полисе) Субарендатор должен включить пункт об отказе страховщика от предъявления регрессных требований к Арендатору;

10.1.2 страхование Помещения от рисков утраты (гибели) или повреждения. При этом выгодоприобретателем по данному договору страхования должен являться Арендатор;

10.1.3 страхования гражданской ответственности за вред, причиненный Субарендатором третьим лицам в связи с временным владением и использованием Помещением.

10.2 Субарендатор должен в течение 30 рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещений обеспечить наличие страховых полисов страхования гражданской ответственности, а также страхования Помещения от рисков утраты (гибели) или повреждения.

10.3 В случае необеспечения страхования, предусмотренного п. 10.1 настоящего Договора, Субарендатор возлагает всю ответственность и возмещение причиненных убытков на себя за вред причиненный по вине Субарендатора Помещению, Арендатору и третьим лицам в связи с временным владением и использованием Помещением.

11 Ответственность Сторон

11.1 В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке.

11.2 Субарендатор, уклоняющийся от выполнения обязательств по Договору, обязан возместить Арендатору документально подтвержденный и обоснованный реальный ущерб.

11.3 Субарендатор будет нести ответственность перед Арендатором по всем своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора в случае сдачи Помещений в субаренду.

11.4 В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендатору по настоящему Договору, не был произведен в дату платежа, установленную Договором, Арендатор имеет право взыскать с Субарендатора неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

11.5 В случае если в связи с непосредственной деятельностью Субарендатора какой-либо государственный орган наложит на Арендатора какие-либо штрафы или иные санкции или сделает какое-либо предписание или уведомление, вызванные действиями и/или нарушениями Субарендатора (несогласованные с органами исполнительной государственной власти перепланировка Помещений, размещение вывесок снаружи Помещений, использование фасада Здания, функциональное использование Помещений, а также прочее), и при этом адресует их Арендатору, то Арендатор незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Субарендатору, а Субарендатор обязуется оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, незамедлительно привести Помещения в состояние, соответствующее указанному в таком предписании или уведомлении, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

11.6 Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.

12 Форс-мажор

12.1 Каждая из Сторон освобождается от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

12.2 Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее семи рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

12.3 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

12.4 Если такие обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора.

13 Разрешение споров

13.1 В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором Стороны должны встретиться в течение 7 дней с даты получения письменной претензии соответствующей Стороной, для разрешения спора без обращения в суд.

13.2 С целью наиболее быстрого разрешения возникшего спора, Стороны настоящим договариваются и соглашаются встретиться для проведения переговоров по месту нахождения Помещений, если иное место для переговоров не будет согласовано Сторонами дополнительно.

13.3 Если какой-либо спор не разрешен в течение 21 календарного дня с даты получения письменной претензии соответствующей Стороной, такой спор следует передать на рассмотрение Арбитражного Суда г. Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14 Уведомления

14.1 Уведомления и документы, передаваемые по настоящему Договору, направляются в письменном виде.

14.2 Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции. Сообщение, направленное курьерской службой будет считаться полученным также в случаях, если его вручение оказалось невозможным в связи с отсутствием получателя по указанному адресу. День доставки должен быть любой рабочий день с 9.00 до 18.00 часов по московскому времени (кроме выходных и праздничных дней).

14.3 В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в Москве, Российская Федерация. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

14.4 Датой направления почтового уведомления или сообщения является дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата направления уведомления или сообщения по телетайпу, телефаксу, электронной почте или дата личного вручения.

14.5 До заключения настоящего Договора Стороны предоставляют друг другу следующие документы:

- копию Устава,
- копию Протокола (Решения) об избрании Генерального директора;
- копию Приказа о назначении Главного бухгалтера;
- копию Свидетельства ИМНС о постановке на учет;
- копии Лицензий, необходимых для осуществления деятельности Субарендатора;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- выписка из ЕГРЮЛ;
- иные документы по требованию Сторон.

Все копии должны быть заверены печатью организации и подписью уполномоченного лица.

15 Заключительные положения

15.1 Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

15.2 Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двусторонних соглашений. Все изменения и дополнения являются его неотъемлемой частью с момента их подписания.

15.3 Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

15.4 Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет признано недействительным по какой-либо причине согласно решению суда, то недействительность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Стороны обязуются провести переговоры с целью достижения соглашения о внесении изменений и/или дополнений в настоящий Договор в целях обеспечения того же экономического результата, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

15.5 Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ) не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, кроме случаев, прямо установленных Договором.

15.6 Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание настоящего Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне, которая не подлежит разглашению без письменного согласия той стороны Договора, которая передала указанные сведения, за исключением случаев, когда указанная информация передается в пользу следующих лиц:

- участников Субарендатора или участников Арендатора;
- членов органов управления Субарендатора или Арендатора;
- ревизионной комиссии, аудиторов Субарендатора или Арендатора;
- кредитных организаций – в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;

государственных и муниципальных органов, имеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации право требовать предоставления и/или раскрытия информации.

15.7 Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его.

15.8 Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

16 Реквизиты и подписи Сторон

Арендатор

ИП Афанасьева Полина Геннадьевна

115142, г. Москва, Коломенская наб., д. 6, корп. 1, кв. 462

ИНН 772580091574

ОГРНИП 318774600210864

Р/с 40802810797620000021

в ПАО «РОСБАНК» г. Москва

К/с 30101810000000000256

БИК 044525256

Субарендатор

ОЧУ ДПО «УКЦ «Проектная ПРАКТИКА»

119530, г. Москва, шоссе Очаковское, д. 28, строен.2, этаж 3, пом. III, ком. 8, оф. 51

ИНН 7729430646

КПП 772901001

ОГРН 1037729022099

Р/с 40703810226000000009 в Филиал

"ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО г. Москва

К/с 30101810145250000411

БИК 044525411

от Арендатора:



Афанасьева П.Г./

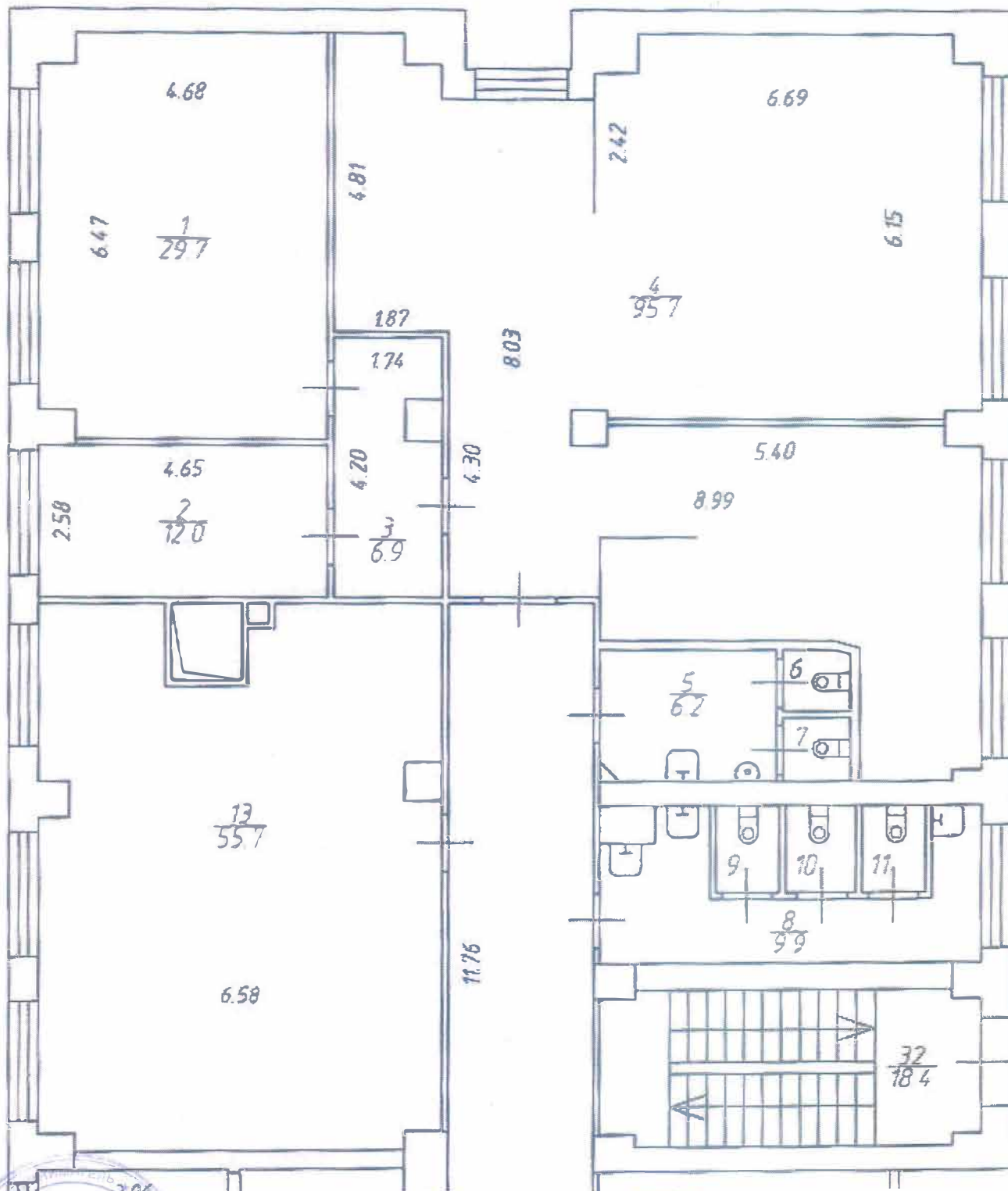


от Субарендатора:



Дубовик М.Ф. /





Индивидуальный предприниматель
Афанасьева
Арендатор
Геннадьевна
/ Афанасьева П.Г./

Субарендатор
/ Дубовик М.Ф./

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
19	1	кабинет	29,7	29,7				335	учрежд. 08.08.2016 г.	
	2	кабинет	12,0	12,0					учрежд. 08.08.2016 г.	
	3	коридор	6,9		6,9				учрежд. 08.08.2016 г.	
	4	кабинет	95,7	95,7					учрежд. 08.08.2016 г.	
	12	коридор	6,2		6,2				учрежд. 08.08.2016 г.	
	13	кабинет	55,7	55,7					учрежд. 08.08.2016 г.	

Арендатор



 Афанасьева П.Г./
 Афанасьева Полина Геннадьевна

Субарендатор



 / Дубовик М.Ф./

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

ИП Афанасьева Полина Геннадьевна, в лице Афанасьевой Полины Геннадьевны (далее по тексту – «Арендатор»), и Образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебно-консультационный центр «Проектная ПРАКТИКА» (ОЧУ ДПО «УКЦ «Проектная ПРАКТИКА»), в лице Директора Дубовика Михаила Федоровича, действующего на основании Устава (далее по тексту – «Субарендатор») составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности по инженерным системам и строительным конструкциям здания.

№ п/п	Наименование области ответственности	Эксплуатационная ответственность Арендатора	Эксплуатационная ответственность Субарендатора
1.	Электрохозяйство Кабельная линия.	До выходных контактов электроцита, обслуживающего Помещения Субарендатора	В полном объеме электрохозяйство Помещений Субарендатора, включая осветительные приборы, розетки, замену ламп.
2.	Санитарно-техническая часть и отопление.		
	2.1. Водопровод Отопление Канализация	Все транзитные, магистральные тепловые и канализационные сети, проходящие по территории Помещений Субарендатора	<i>Водопровод:</i> трубопроводы и сантехприборы в арендуемых Помещениях от запорной арматуры общей для всего Здания системы водоснабжения. <i>Канализация:</i> сантехприборы и местные трубопроводы до фитингов подключения к общим для всего Здания стоякам.
	2.2. Система вентиляции	Общая система вентиляции в Здании.	Автономная сплит-система арендуемых Помещений: наружные и внутренние блоки и трубопроводы, включая дренажные (устанавливается только после предварительного письменного согласия Арендатора). Сохранность, настройка и техническое обслуживание оконечных устройств и фэнкойлов общей для всего Здания системы вентиляции
3.	Строительная часть.	Общие Здания.	Арендуемые Помещения в полном объеме, включая стены, двери, окна, потолки, напольные покрытия.
4.	Организационные мероприятия.	В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).	Приказ о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, за электрохозяйство. Участие в обучении, периодически организуемых Арендатором, по пожарной безопасности.

5.	Системы пожаротушения и пожарной сигнализации.	Система в целом.	Сохранность элементов системы (датчиков), смонтированных в Помещениях Субарендатора. Комплектность и доступность пожарных щитов, установленных в Помещениях Субарендатора, пожарный кран, пожарный рукав, огнетушитель.
6.	Система охранной сигнализации.	Система в целом.	Комплектность и сохранность установленных средств охранной сигнализации, установленных в Помещениях Субарендатора.

Арендатор:

Субарендатор:


 / Афанасьева П.Г./

 Афанасьева
 Полина
 Геннадьевна


 / Дубовик М.Ф. /


Акт приема-передачи Помещений

г. Москва

«01» февраля 2024 г.

Настоящий Акт приема-передачи нежилых помещений удостоверяет, что ИП Афанасьева Полина Геннадьевна, в лице Афанасьевой Полины Геннадьевны («Арендатор»), передает, а Образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебно-консультационный центр «Проектная ПРАКТИКА», в лице Директора Дубовика Михаила Федоровича, действующего на основании Устава («Субарендатор»), принимает на основании Договора субаренды №40 от «01» февраля 2024 г. во временное возмездное владение и пользование Помещение общей площадью **200** (Двести) квадратных метров:

19 этаж: Помещение I - комната №1 площадью 29,7 кв.м., комната №2 площадью 12 кв.м., комната №3 площадью 6,9 кв.м., комната №4 площадью 95,7 кв.м., комната №13 площадью 55,7 кв.м., общей площадью **200** кв.м. согласно поэтажному плану и экспликации по состоянию на 08.08.2016г.

Субарендатор к Помещению претензий не имеет.

Помещение считается переданным с момента подписания данного акта.

Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Арендатор:


/ Афанасьева П.Г./


Субарендатор:


/ Дубовик М.Ф. /


Акт возврата нежилого помещения

г. Москва

«31» января 2024 г.

В соответствии с Договором субаренды № 40 от «01» марта 2023 г. Образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебно-консультационный центр «Проектная ПРАКТИКА», в лице Директора Дубовика Михаила Федоровича, действующего на основании Устава («Субарендатор») с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Афанасьева Полина Геннадьевна, в лице Афанасьевой Полины Геннадьевны («Арендатор»), с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что Субарендатор передает, а Арендатор принимает нежилое Помещение в Здании, общей площадью 200 (Двести) квадратных метров:

19 этаж: Помещение I - комната №1 площадью 29,7 кв.м., комната №2 площадью 12 кв.м., комната №3 площадью 6,9 кв.м., комната №4 площадью 95,7 кв.м., комната №13 площадью 55,7 кв.м., общей площадью 200 кв.м. согласно поэтажному плану и экспликации по состоянию на 08.08.2016г.

Арендатор к Помещению претензий не имеет.

Помещение считается переданным с момента подписания данного акта.

Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

от Арендатора:



/ Афанасьева П.Г./



от Субарендатора:



/ Дубовик М.Ф./



**Дополнительное соглашение №1
к Договору субаренды нежилых помещений № 40 от 01.02.2024 г.**

г. Москва

«01» февраля 2024 г.

Индивидуальный предприниматель Афанасьева Полина Геннадьевна, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации ОГРНИП 318774600210864 от 16.04.2018 г., именуемая в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

и **Образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебно-консультационный центр «Проектная ПРАКТИКА» (ОЧУ ДПО «УКЦ «Проектная ПРАКТИКА»)**, в лице Директора Дубовика Михаила Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, с другой стороны, именуемые по отдельности – «Сторона», а совместно - «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Арендатор обязуется оказать услуги по организации проезда, контроля въезда-выезда и передвижения легковых автомобилей, мотоциклов Субарендатора на территорию Арендатора за плату, на срок и на условиях, определенных настоящим Дополнительным Соглашением.

2. Общая сумма за услугу по настоящему Дополнительному Соглашению составляет () рублей за каждый легковой автомобиль в месяц, НДС не облагается, на основании ст. 346.11.3 НК РФ. В данную стоимость входят все возможные расходы Арендатора, в том числе в случае, организации проезда, контроля въезда-выезда и передвижения легковых автомобилей и мотоциклов, принадлежащих сотрудникам Субарендатора.

2.1. Оплата услуг по организации проезда, контроля въезда-выезда и передвижения легковых автомобилей и мотоциклов производится Субарендатором ежемесячно с 01 (первого) по 10 (десятое) число каждого месяца за текущий оплачиваемый месяц на основании счета, выставленного Арендатором в рамках настоящего Дополнительного Соглашения.

3. Услуга въезда-выезда легковых автомобилей и мотоциклов на территорию Арендатора оказывается в течение срока действия настоящего Дополнительного Соглашения при условии предоставления Субарендатором Заявки с регистрационными данными легковых автомобилей и мотоциклов. Услуга обеспечивается круглосуточно.

4. Субарендатор обязуется письменно уведомлять Арендатора об изменении количества легковых автомобилей и мотоциклов и их регистрационных данных не позднее последнего числа текущего месяца на следующий месяц с предоставлением Арендатору Заявки с внесенными изменениями. Расчетный период предоставления услуги составляет 1 (один) месяц.

5. Остальные пункты Договора субаренды нежилого помещения №40 от «01» февраля 2024 г., не затронутые настоящим Дополнительным Соглашением, остаются в силе и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

6. Настоящее Дополнительное Соглашение вступает в силу с «01» февраля 2024 года и действует до конца срока действия Договора субаренды нежилого помещения № 40 от «01» февраля 2024 г.

7. Соглашение составлено в двух подлинных экземплярах: один экземпляр для Арендатора, второй – для Субарендатора, и является неотъемлемой частью Договора субаренды нежилого помещения № 40 от «01» февраля 2024 г.

Арендатор:

Субарендатор:


Афанасьева П.Г./
Полина
Геннадьевна
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ * ОГРНИП 318774600210864 * МОСКВА *


Дубовик М.Ф./
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «УЧЕБНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ПРОЕКТНАЯ ПРАКТИКА» (ОЧУ ДПО «УКЦ «ПРОЕКТНАЯ ПРАКТИКА»)
МОСКВА * НАХОДИТСЯ №10 * ШКОЛЬНЫЙ УЛИЦА * 119110

