**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ**

**№ Д02 \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**между**

ООО «Терсейра»

**и**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**Московская область, Красногорский район, д. Путилково, стр. 16**

**Общество с ограниченной ответственностью «Терсейра»,** в лице Генерального директора Кахриманова Альберта Халидовича, действующего на основании Устава (далее по тексту – **«Арендатор»**) с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее по тексту – **«Субарендатор»**), с другой стороны, далее совместно именуемые как «***Стороны***», а по отдельности как «***Сторона***», заключили настоящий Договор субаренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года (далее по тексту – «Договор» или «Договор субаренды») о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В отсутствие иного определения или смысла, исходящего из текста для целей настоящего Договора, перечисленные ниже термины, будут иметь следующие значения:

**Договор субаренды -** документ, содержащий соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с владением и пользованием Объектом субаренды, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему.

**Арендатор -** юридическое лицо, заключившее с Субарендатором Договор субаренды и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором субаренды и действующим законодательством РФ. Если контекст не предполагает иное, то под Арендатором следует понимать органы управления юридического лица и иных полномочных представителей.

**Субарендатор -** юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившее с Арендатором Договор субаренды и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором субаренды и действующим законодательством РФ. Если контекст не предполагает иное, то под Субарендатором следует понимать органы управления юридического лица и иных полномочных представителей.

**Арендодатель** - юридическое лицо ЗАО «Аркада-Строй» - собственник Здания, заключившее с Арендатором Договор аренды.

**Электронная почта** - технология и служба по пересылке и получению электронных сообщений (называемых «письма», «электронные письма» или «электронные сообщения») между Арендатором и Субарендатором.

**Уполномоченный Платежный агент –** юридическое лицо осуществляющие в Здании деятельность по приему платежей от покупателей-физических лиц в пользу поставщика-Субарендатора.

**Субарендная площадь -** все пространство в плоскостной и горизонтальной проекции, находящееся в границах Объекта субаренды. Величина Субарендной площади применяется для расчета Субарендной платы и определения границ эксплуатационной ответственности. Определение величины Субарендной площади для расчета Субарендной платы производится путем обмера Объекта субаренды по его границам и фиксируется Сторонами в Акте обмера Объекта субаренды, при этом из величины Субарендной площади не вычитаются площади под перегородками, надстройками, стенами, колоннами, лестничными маршами, и т.п., находящиеся в границах Объекта субаренды. Величина Субарендной площади Объекта субаренды на дату подписания настоящего Договора определена Сторонами и зафиксирована Актом обмера Объекта субаренды. Акт обмера Объекта субаренды является **Приложением №5** к настоящему Договору.

**Здание** – здание склада-магазина, расположенное по адресу: Российская Федерация, 143400, Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, строение 16, условный номер объекта 50:ll:02:03622:001, общая площадь 7 547,40 кв.м, инвентарный номер 6649, лит. А,а,al;

**Часть Здания** – арендуемая Арендатором Часть Здания площадью **2 059,9 (**две тысячи пятьдесят девять 90/100) квадратных метров, расположенная на цокольном этаже Здания и которая находится во владении и пользовании Арендатора в соответствии с долгосрочным Договором аренды нежилого помещения **№Д02-2012** от 21 марта 2012 года, заключенным между Арендатором и собственником Здания – ЗАО «Аркада – Строй».

**Площади общего пользования** – площадь Здания, доступная для посетителей, сотрудников и представителей субарендаторов, а также служебно-административные и технические помещения, предназначенные для размещения аппарата управления и вспомогательных служб, инженерного оборудования Здания, в том числе, бытовые помещения, за исключением всех Субарендных площадей.

**Объект субаренды** – нежилое помещение, расположенное в Части Здания и передаваемое во временное владение и пользование Субарендатору, в соответствии с условиями настоящего Договора. Границы Объекта субаренды выделены на поэтажном плане Части Здания, являющемся **Приложением №1** к настоящему Договору субаренды.

**Срок субаренды** - срок временного владения и пользования Субарендатором Объектом субаренды по настоящему Договору субаренды, который исчисляется с даты передачи Объекта субаренды Субарендатору по Акту приема-передачи Объекта субаренды и оканчивается возвратом Объекта субаренды Арендатору по Акту сдачи-приемки, формой которого является **Приложение №9** к настоящему Договору субаренды.

**Прилегающая территория -** земельный участок, непосредственно прилегающий к Зданию с зелеными насаждениями, пешеходными тротуарами и наземными автомобильными стоянками.

**Управляющая Компания -** юридическое лицо, являющееся в рамках своей компетенции, установленной Договором субаренды, представителем Арендатора.

**Правила для Субарендаторов** – требования, определяющие порядок использования Объекта субаренды и регламентирующие коммерческую и хозяйственную деятельность в Здании и на прилегающей территории.Правила для субарендаторов, а также все изменения и дополнения к ним обязательны к исполнению Субарендатором, его сотрудниками, представителями и/или подрядчиками.

Правила для Субарендаторов являются неотъемлемой частью настоящего Договора субаренды.

**СМР** -любые общестроительные, отделочные, электромонтажные и пусконаладочные работы, осуществляемые Субарендатором или его Подрядчиками на Объекте субаренды, направленные на изменение его состояния относительно состояния на дату предоставления, относящиеся к любой стадии строительного процесса и включающие в себя: проектирование, согласование, монтаж инженерных систем, общестроительные работы, отделку, декорацию, монтаж любого оборудования и сдачу в эксплуатацию. Термин СМР распространяется на все последующие, выполняемые Субарендатором ремонтно-строительные работы, в течение Срока субаренды.

**Правила проведения строительно-монтажных работ (далее Правила проведения СМР) –** требования, определяющие порядок проведения Субарендатором (Подрядчиком Субарендатора) СМР и других работ по обустройству Объекта субаренды, и определяющие порядок взаимодействия Субарендатора (подрядчиков Субарендатора) со службами Арендатора.

Правила проведения СМР являются неотъемлемой частью настоящего Договора субаренды.

**Неотделимые улучшения**– это изменения конструктивных элементов Объекта субаренды, производимые Субарендатором за счёт собственных средств и которые невозможно отделить без ущерба для Объекта субаренды. В контексте настоящего Договора к Неотделимым улучшениям относятся следующие улучшения Объекта субаренды:

- стены, перегородки, витражи и витражные конструкции (в т.ч. двери, дверная фурнитура, дверные доводчики, ответные планки, замки, рольставни и т.п.), потолочные фризы, подвесные и натяжные потолки;

- инженерные системы (включая составные элементы систем) и относящееся к ним инженерное оборудование, вся электрическая часть.

Стоимость Неотделимых улучшений, выполненных Субарендатором в течение Срока субаренды на Объекте субаренды, компенсации Субарендатору Арендатором не подлежат.

**Ответственное лицо Субарендатора** -уполномоченное лицо Субарендатора, обладающее соответствующими полномочиями, подтвержденными доверенностью от Субарендатора. Ответственное лицо Субарендатора представляет интересы Субарендатора в отношениях с Арендатором, в том числе в решении оперативных вопросов.

**Сотрудники Субарендатора** – физические лица, состоящие с Субарендатором в трудовых или гражданско-правовых отношениях, находящиеся на Объекте субаренды при выполнении своих обязанностей по таким договорам.

**Подрядчик (Субподрядчик) Субарендатора** *—* специализированная организация, выполняющая СМР на Объекте субаренды, в течение Срока субаренды.

**Представители Субарендатора** – подрядчики (субподрядчики), Сотрудники, ответственные лица, агенты, партнеры, поставщики и другие контрагенты Субарендатора.

**Разрешение** -письменное одобрение, санкционирование и иное аналогичное согласование действий Субарендатора, выданное Арендатором.

**Коммерческая деятельность** *-* согласованное с Арендатором использование Объекта субаренды.

Если контекст не предполагает иное, все вышеуказанные определения, используемые в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

**Статья 1**

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Арендатор предоставит, а Субарендатор примет Объект субаренды, находящийся в Части Здания. Объект субаренды предоставляется Арендатором Субарендатору за плату во временное владение и пользование.
  2. Арендатор гарантирует, что арендуемая Часть здания находится во владении и пользовании Арендатора в соответствии с Договором аренды нежилого помещения **№ Д02-2012** от 21 марта 2012 года, заключенным между Арендатором и собственником Здания - ЗАО «Аркада-Строй». Право собственности на Здание принадлежит Арендодателю, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБN № 942995, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.
  3. Состав Объекта субаренды в соответствии с Техническим паспортом (экспликация и план) на Здание:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этаж №** | **№ на плане этажа** | **Площадь (кв.м.)** |
| цоколь |  |  |
| **Общая площадь:** | |  |

* 1. Границы Объекта субаренды выделяются на поэтажном плане Здания, являющимся Приложением №1 к настоящему Договору.
  2. Общая площадь передаваемого Субарендатору Объекта субаренды согласована Сторонами путем обмера Объекта субаренды и фиксируется Сторонами в Акте обмера Объекта субаренды.
  3. Объект субаренды используется Субарендатором в целях организации выставки и продажи товаров и услуг, согласно Ассортиментному перечню (Приложение №10), а также в административных целях, связанных с хозяйственной деятельностью (далее по тексту - «Коммерческая деятельность»).
  4. Ассортиментный перечень товаров установлен в Приложении №10 к настоящему Договору.
  5. В случае планирования внесения изменений в Ассортиментный перечень, Субарендатор обязан предварительно согласовать такое изменение Ассортиментного перечня с Арендатором, путем направления Арендатору заявки на изменение.
  6. Товары, внесенные в Ассортиментный перечень и/или их образцы, должны быть представлены на Объекте субаренды в течение всего срока действия настоящего Договора.

**Статья 2**

**СРОК ДОГОВОРА**

* 1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
  2. Срок субаренды по настоящему Договору начинает исчисляться с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, формой которого является **Приложением №2** к настоящему Договору и заканчивается «\_\_» **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года включительно** (далее по тексту – «Срок субаренды»).
  3. После истечения Срока субаренды настоящий Договор прекращается, а Объект субаренды подлежит передаче Арендатору по Акту сдачи - приемки в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней со дня, следующего за последним днем Срока субаренды.
  4. Субарендатор, при условии неукоснительного исполнения своих обязательств по Договору, при прочих равных условиях имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора субаренды на новый срок. При этом Субарендатор не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до даты прекращения Срока субаренды по настоящему Договору письменно извещает Арендатора о намерении заключить договор субаренды Объекта субаренды на новый срок. Условия вновь заключаемого договора могут быть изменены Сторонами. В случае если Стороны не пришли к соглашению по условиям вновь заключаемого договора в течение вышеуказанного срока, настоящий Договор будет прекращен в дату, указанную в пункте **2.2.**

**Статья 3**

**СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПРОЧИЕ ПЛАТЕЖИ**

**3.1.** Величина Субарендной площади, применяемая для расчета Субарендной платы, определена Сторонами в Акте обмера Объекта субаренды **(Приложение №5)** и включает в себячастьплощади проходов и коридоров, прилегающих к Субарендуемой площади, а также 100% (сто процентов) площади колонн, находящихся на Объекте субаренды.

**3.2. Субарендная плата (далее по тексту – «Арендная Плата») состоит из Постоянной составляющей Арендной Платы и Переменной составляющей Арендной Платы.**

**3.2.1.** Постоянная составляющая Арендной Платы за Объект субаренды представляет собой плату, взимаемую Арендатором за владение и пользование Объектом субаренды и оборудованием, находящимся в ней, и включает в себя:

- пользование Объектом субаренды,

- пользование санитарно-техническими оборудованиями,

- уборку Площадей общего пользования,

- охрану всего Здания,

- обслуживание систем жизнеобеспечения Части Здания,

- пользование лифтами и эскалаторами,

- вывоз мусора, ртуть - содержащих отходов,

- комплексная уборка прилегающей территории, благоустройство;

- вывоз ТБО;

- дератизация, дезинсекция и дезинфекция;

- организация работы с посетителями и субарендаторами Здания;

- общее администрирование;

- оплата всех необходимых платежей, связанных с эксплуатацией Здания, таких как, арендная плата за земельный участок, относящийся к Зданию, плата за негативное воздействие на окружающую среду и т.д.

- организацию мероприятий по обеспечению режима безопасности в Здании, в том числе, организация пропускного режима, видеонаблюдения, обеспечение безопасности на Площадях общего пользования;

- техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в Здании, в том числе, обслуживание систем кондиционирования, общей обменной вентиляции, спринклерного пожаротушения, дымоудаления, системы громкоговорящей связи, а также пожаро-хозяйственного водопровода, освещения (в том числе, аварийного, наружного, рекламного), лифтов, эскалаторов, иных подъемных механизмов, автоматических дверей.

**3.2.2.** Размер Постоянной составляющей Арендной Платы за 1 (один) квадратный метр Объекта субаренды в месяц составит **\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

**3.2.3** Стороны особо оговорили:

В случае увеличения курса ЕВРО более чем на 15% (пятнадцать процентов) от курса ЕВРО к рублю, действующего на дату заключения настоящего Договора, **Стороны** пересмотрят размер Постоянной составляющей Арендной платы, о чем подпишут соответствующее дополнительное соглашение.

**3.2.4. Переменная составляющая Арендной Платы** - компенсация Субарендатором общих затрат Арендатора за обеспечение коммунальными услугами Части Здания. Перечень предоставляемых коммунальных услуг приведен в п.п. 5.1.2., 5.1.3. настоящего Договора.

**3.2.5.** Состав и порядок расчета Переменной составляющей Арендной Платы установлены в **Приложении №3**, форма расчета Переменной составляющей Арендной Платы установлена **Приложением №4**.

Арендатор ежемесячно производит расчет величины Переменной составляющей Арендной Платы Субарендатора, в порядке, определенном настоящим пунктом Договора.

**3.2.6. Начисление Постоянной составляющей Арендной Платы** по настоящему Договору производится **с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_12 года.**

**3.2.6.1.** **Постоянная составляющая Арендной Платы** за второй и последующие месяцы Срока субаренды **вносится Субарендатором на основании настоящего Договора** ежемесячно авансом **не позднее 5 (пятого) числа** оплачиваемого календарного месяца. Основанием для уплаты Арендной Платы является настоящий Договор.

Отсутствие у Субарендатора счета на оплату Арендной Платы не является основанием для не перечисления или задержки перечисления Арендатору Постоянной составляющей Арендной Платы.

**3.2.7.** Обязательства по внесению Арендной Платы со стороны Субарендатора считаются исполненными надлежащим образом при своевременном поступлении денежных средств на расчетный счет Арендатора. Оплата производится по правилам, установленным для осуществления безналичных платежей в Российской Федерации.

**3.2.8**. Оплата Переменной составляющей Арендной Платы производится Субарендатором на основании расчета величины Переменной составляющей Арендной Платы и счета, выставляемого Арендатором, за фактически осуществленные затраты, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления счета по ценам снабжающих организаций.

**3.2.9.** В случае неисправности какого-либо прибора учета, для определения величины затрат Арендатора за предоставленные коммунальные услуги на Объекте субаренды на период устранения неисправности применяется среднее арифметическое показание этого прибора учета за предыдущие 3 (три) месяца Срока субаренды.

* 1. Под прочими платежами по настоящему Договору следует понимать: Обеспечительный взнос, суммы убытков, пени, штрафов, возмещения причиненного ущерба, процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п.
     1. **Обеспечительный взнос** – денежные средства, вносимые Субарендатором Арендатору и являющиеся средством обеспечения в случае причинения Субарендатором ущерба имуществу Арендатора (в том числе имуществу Арендодателя) и/или нарушения обязательств Субарендатором по настоящему Договору, в том числе требований Правил для субарендаторов, Правил проведения СМР, а также иных правил, установленных Арендатором.
     2. Размер Обеспечительного взноса по настоящему Договору составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.**

В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Субарендатор обязуется осуществить оплату Обеспечительного взноса в полном объеме.

**3.3.3.** Обеспечительный взнос находится у Арендатора в течение всего Срока субаренды без начисления процентов. По окончании Срока субаренды и при условии надлежащего выполнения Субарендатором своих обязательств по Договору, Обеспечительный взнос будет возвращен Субарендатору в части не причитающейся Арендатору в течении 5 (пять) рабочих дней после исполнения Субарендатором условий пункта 11.8. настоящего Договора субаренды.

**3.3.4.** Суммы убытков, пени, штрафов, возмещения причиненного ущерба, возмещение процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п. – денежные средства, выплачиваемые Стороной, виновной в нарушении обязательств по настоящему Договору и/или причинившей ущерб другой Стороне. Выплата вышеуказанных денежных средств производится по письменному требованию (мотивированной и/или документально подтвержденной претензии) другой Стороны.

**3.4.** Субарендатор не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора, уплачивает Арендатору авансовый платеж (далее именуемый – **«Гарантийный платеж»)**  в размере одномесячной Постоянной составляющей Арендной Платы, действующей в первом месяце срока субаренды в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

**3.5.** **Гарантийный платеж** учитывается в качестве оплаты Постоянной составляющей Арендной платы за первый месяц Срока субаренды.

**3.6.** С даты внесения Гарантийного платежа и подписания Акта приема-передачи Объекта субаренды, Субарендатор получает доступ в Объект субаренды и право производить ремонтные работы в нем. Ремонтные работы должны проводиться Субарендатором или его подрядными организациями в соответствии с Правилами проведения СМР.

**3.7.** Все суммы, подлежащие выплате Арендатору, перечисляются на его расчетный счет, указанный в статье 14 или на основании финансового распоряжения Арендатора по указанным им реквизитам.

**3.8.** В случае удержания Арендатором денежных средств из Обеспечительного взноса по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором, Обеспечительный взнос подлежит восстановлению до размера, установленного настоящим Договором, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного уведомления об удержании средств из Обеспечительного взноса и требования о его восстановлении.

**3.9.** В случае если Субарендатор не выполняет требования Арендатора в части оплаты денежных средств, указанных в п.3.3.4., а также не восстанавливает Обеспечительный взнос до размера, установленного настоящим Договором, Арендатор вправе удовлетворить свои требования из Арендной Платы, выплачиваемой Субарендатором в последующий период. О проведении такого удержания Арендатор письменно уведомляет Субарендатора. Обязательство Субарендатора по внесению Арендной Платы сохраняется при этом в полном объеме.

**Статья 4**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**4.1.** Управляющая Компания осуществляет представительство от своего имени и в интересах Арендатора перед Субарендатором по всем вопросам, вытекающим из настоящего Договора субаренды, за исключением условий настоящего Договора об определении размера Арендной Платы, состава и площади Объекта субаренды в соответствии с п.1.3, установления и/или изменения Срока субаренды, а также внесения каких-либо изменений и дополнений в настоящий Договор.

1. Управляющая Компания:

(а) организует работу с посетителями и субарендаторами;

(б) осуществляет эксплуатацию Здания, и прилегающей территории, а также инженерных сетей, коммуникаций и систем жизнеобеспечения Здания (энергоснабжение, функционирование водопроводных сетей, сетей отопления и канализации, систем вентиляции и кондиционирования) с учетом границ эксплуатационной ответственности, установленных Актами разграничения эксплуатационной ответственности;

(в) организует режим безопасности на Площадях общего пользования;

(г) организует содержание и эксплуатацию Площадей общего пользования в надлежащем техническом и санитарно-гигиеническом состоянии;

(д) ведет учет затрат Субарендатора по эксплуатационным и коммунальным услугам.

1. Управляющая Компания вправе:

(а) осуществлять контроль за надлежащим исполнением Субарендатором установленных Арендатором Правил для Субарендаторов и иных требований и/или распоряжений;

(б) совместно с представителем Субарендатора фиксировать показания приборов учета электроэнергии на Объекте субаренды;

(в) осуществлять обход и осмотр Объекта субаренды, в присутствии представителя Субарендатора составлять акты и иные документы;

**Статья 5.**

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

1. **Обязанности Арендатора**
2. В день подписания настоящего Договора Арендатор предоставляет Субарендатору на весь Срок субаренды Объект субаренды, указанный в статье 1 настоящего Договора. Передача Объекта субаренды оформляется подписанием двухстороннего Акта приема-передачи.
3. Передаваемый в субаренду Объект субаренды в течение всего Срока субаренды обеспечивается электроэнергией в объеме согласованных мощностей (Ру (установленная мощность) = **50 Вт на один кв.м.**) по III категории надежности, сезонным отоплением, кондиционированием воздуха в рабочие часы, холодным и горячим водоснабжением\*, канализацией\*.

\* - условие относится к Объектам субаренды, в которых указанные коммунальные услуги являются необходимыми в силу технологического процесса (данное условие должно быть предварительно согласовано с Арендатором).

1. На Площадях общего пользования и прилегающей территории предоставляются следующие коммунальные услуги:

(а) сезонное отопление;

(б) канализация;

(в) холодное, горячее водоснабжение;

(г) электроснабжение;

(д) освещение Площадей общего пользования.

1. Услуги, указанные в п.п. 5.1.2., 5.1.3. настоящего Договора, частично или в полном объеме, Арендатор не предоставляет в следующих случаях:

(а) если ему не позволяют делать это обстоятельства, находящиеся вне его контроля, включая в том числе, нехватку топлива или перерывы в работе коммунальных сетей, случаи ограничения и/или временного отключения энергии (мощности) снабжающими организациями, а также обстоятельства, предусмотренные законодательными и нормативными актами, регулирующими сферу поставок коммунальных услуг;

(б) если соответствующие услуги не могут быть оказаны в результате чрезвычайных и/или незапланированных работ, проводимых организациями, предоставляющими такие услуги.

(в) если ему не позволяют делать это обстоятельства, препятствующие возможности эксплуатации и использования недвижимого имущества ввиду вступления в силу актов органов государственной власти РФ и/или Московской области.

**5.1.5**. Границы эксплуатационной ответственности Субарендатора определяются «Актом разграничения эксплуатационной ответственности», который является **Приложением №7** к настоящему Договору.

1. Арендатор не несет какой-либо ответственности перед Субарендатором за действия или бездействия со стороны других Субарендаторов и лиц, находящихся в Здании.
2. **Права Арендатора**
3. Арендатор вправе использовать Площади общего пользования и прилегающую территорию для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных и других мероприятий, направленных на привлечение посетителей в Здание.
4. Арендатор вправе использовать товарные знаки и наименования Субарендатора, а также логотипы представляемых Субарендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и других материалах о Здании.
5. В случае просрочки оплаты Субарендатором Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору более чем на 5 (пять) рабочих дней, а также в случае невыполнения требований Арендатора и/или Управляющей Компании по устранению выявленных нарушений, Арендатор по своему усмотрению вправе приостановить оказание услуг, указанных в п.п. 5.1.2., 5.1.3., либо приостановить действие настоящего Договора до момента устранения нарушений. Приостановка действия настоящего Договора будет выражена во временном недопущении Субарендатора на Объект субаренды для ведения Коммерческой деятельности. О факте приостановки оказания услуг, указанных в п.5.1.2, 5.1.3., либо о факте приостановки действия настоящего Договора Арендатор не менее, чем за 1 (один) день письменно уведомляет Субарендатора. В случае приостановки оказания услуг/действия настоящего Договора Арендатор не несет перед Субарендатором ответственности за любые убытки, возникшие вследствие такой приостановки. Все риски, связанные с возможным причинением таких убытков Субарендатору, несет Субарендатор.
6. Арендатор вправе устанавливать требования в виде Правил и/или отдельных распоряжений, носящих как общий, так и индивидуальный характер, по пользованию Объектом субаренды, ведению Коммерческой и текущей хозяйственной деятельности, пользованию Площадями общего пользования и прилегающей территорией. При этом такие правила и/или требования своевременно доводятся до Субарендатора в письменной форме.

Арендатор вправе изменять размер Арендной Платы не чаще 1 (одного) раза в год.

1. В случае изменения финансово-экономической ситуации в стране (резкого колебания курсов валют, объявление дефолта, деноминации и т.п.), Арендатор вправе изменить валюту Арендной Платы. В таких случаях определение размера Арендной Платы будет устанавливаться Сторонами в соответствующем соглашении, исходя из принципов разумности и справедливости. При несогласии со сделанным предложением по изменению размера Арендной Платы, Стороны вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном пунктами 11.4. и 11.5. настоящего Договора.
2. Арендатор имеет право, предварительно уведомив Субарендатора, входить в Объект субаренды с целью контроля ее состояния или производства необходимых работ, фиксирования показаний приборов учета энергии, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, находящихся внутри Объекта субаренды или составляющих его часть, для ремонта, обновления, перестройки, обслуживания всех соседних помещений и Площадей общего пользования, а также для выполнения иных обязательств Арендатора по настоящему Договору. Арендатор вправе входить в Объект субаренды в любое время в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем Здания и т.д.), немедленно сообщив об этом Субарендатору, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации и/или их последствия.
3. Арендатор вправе осуществлять контроль за исправным состоянием, безопасной эксплуатацией, соблюдением правил ПТЭ и ПТБ электроустановок, находящихся на Объекте субаренды, а также за соблюдением правил техники безопасности и пожарной безопасности на Объекте субаренды.
4. Арендатор вправе осуществлять контроль за выполнением Субарендатором требований действующего законодательства в области защиты прав потребителей при осуществлении розничной торговли/оказания услуг.
5. В случае неисполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных статьей 8 настоящего Договора, Арендатор вправе заключить договоры страхования за счет средств Обеспечительного взноса Субарендатора, с последующим предъявлением требования по его пополнению.

**Статья 6**

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА**

1. **Обязанности Субарендатора**
2. Субарендатор обязан своевременно и в полном объеме оплачивать Арендную Плату и прочие платежи по настоящему Договору.
3. Субарендатор обязан в течение Срока субаренды поддерживать Обеспечительный взнос в размере, установленном настоящим Договором.
4. Субарендатор обязан выполнять и соблюдать Правила и распоряжения Арендатора.
5. Субарендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендатора переуступать свои права по настоящему Договору, закладывать и иным образом обременять права по настоящему Договору.
6. Субарендатор обязан осуществлять эксплуатацию инженерного оборудования (систем), находящегося на Объекте субаренды или вне его, в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности.
7. Субарендатор обязан разработать и выполнять мероприятия по производственному контролю на Объекте субаренды в соответствии с видом осуществляемой Коммерческой деятельности.
8. Субарендатор обязуется соблюдать требования и нормы по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, в том числе, своевременно и в установленном порядке разработать и согласовать план действий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций или инструкций по действиям персонала на территории Объекта субаренды.
9. На Субарендатора возлагается ответственность за охрану труда, технику безопасности, пожарную безопасность на Объекте субаренды.
10. Субарендатор неизменно соблюдает и обеспечивает соблюдение каждым сотрудником Субарендатора и представителем Субарендатора Правил для Субарендаторов и иных требований Арендатора. В случае несоблюдения Субарендатором требований Правил для Субарендаторов и иных требований, Арендатор вправе применить к Субарендатору ответственность, установленную настоящим Договором.
11. Субарендатор за свой счет производит текущий ремонт Объекта субаренды и оборудования, находящегося в нем, в сроки, установленные нормативными документами и/или по требованию Арендатора и/или Управляющей Компании. Субарендатор несет ответственность за сохранность и эксплуатацию Объекта субаренды и оборудования, находящегося в нем. Арендатор не несёт ответственности за повреждения и/или утрату имущества Субарендатора, находящегося на Объекте субаренды.
12. Убытки, в том числе, репутационный вред, понесенные Арендатором и/или Арендодателем и/или Управляющей Компанией вследствие наложения на Арендатора и/или Арендодателя и/или Управляющую Компанию административных и иных взысканий по причине нарушения Субарендатором требований, предъявляемых соответствующими уполномоченными органами к содержанию Объекта субаренды (пожарная безопасность, санитарное состояние и т.д.), а равно вследствие наложения на Арендатора и/или Арендодателя и/или Управляющую Компанию административных взысканий по причине нарушения Субарендатором установленных действующим законодательством правил привлечения труда иностранных граждан и/или лиц без гражданства, вследствие наложения на Арендатора и/или Арендодателя и/или Управляющую Компанию административных взысканий по причине нарушения Субарендатором на Объекте субаренды авторских, смежных с авторскими прав (в том числе, при музыкальном оформлении Объекта субаренды), подлежат возмещению Субарендатором Стороне, которой были причинены убытки в полном объеме. Возмещение убытков производится Субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования.
13. Одновременно с подписанием настоящего Договора, Субарендатор обязан предоставить Арендатору документы, заверенные печатью организации и подписью руководителя организации, перечень которых приведен в **Приложении №8** к настоящему Договору субаренды.
14. Обеспечить Объект субаренды за счет собственных сил и средств средствами первичного пожаротушения (огнетушители). Субарендатор несет всю полноту ответственности за несоблюдение, либо за ненадлежащее соблюдение указанного требования.
15. **Осуществлять прием денежных средств от покупателей (как в наличной, так и в безналичной форме) за реализуемые товары и услуги только через кассу, расположенную в Здании.**
16. Для осуществления расчетов через кассу, заключить с уполномоченным Платежным агентом договор о приеме платежей от физических лиц.
17. В случае внесения изменений в Учредительные документы Субарендатора и/или смены генерального директора, Субарендатор обязан уведомить об изменениях Арендатора, в течение 5 рабочих дней с даты внесения таких изменений.
18. Осуществлять Коммерческую деятельность, строго соблюдая Ассортиментный перечень товаров.
19. Обеспечивать нахождение указанных в Ассортиментном перечне товаров и/или их образцов на Объекте субаренды.
20. **Права Субарендатора**
21. До тех пор, пока Субарендатор исполняет все обязательства и условия настоящего Договора, Субарендатор вправе беспрепятственно занимать Объект субаренды и осуществлять Коммерческую деятельность, а также осуществлять все иные права Субарендатора по Договору в течение Срока субаренды.
22. Субарендатор имеет право осуществлять доступ на Площади общего пользования, а также использовать Площади общего пользования в целях, для которых они предназначаются.
23. Субарендатор вправе только с предварительного письменного согласия и в присутствии представителей Арендатора подсоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект субаренды, но без права делать это за его пределами.
24. В порядке, установленном Арендатором, Субарендатор имеет право с предварительного письменного согласования производить перепланировку Объекта субаренды (обустройство) или изменение внешнего вида Объекта субаренды. При этом Субарендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ. При производстве этих работ Субарендатор обязуется выполнять требования Правил проведения СМР в Здании.
25. На основании дополнительного соглашения с Арендатором и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, Субарендатор вправе использовать Площади общего пользования в коммерческих целях, в том числе для проведения рекламных акции.
26. Уменьшать или увеличивать Субарендную площадь.

**6.2.6.1.** При этом, если размер Субарендной площади изменится в меньшую сторону относительно размера Субарендной площади на момент принятия Объекта субаренды, то размер Постоянной составляющей Арендной платы не подлежит уменьшению на протяжении всего Срока субаренды.

**6.2.6.2.** При этом, если размер Субарендной площади изменится в большую сторону относительно размера Субарендной площади на момент принятия Объекта субаренды, то величина Субарендной площади применяемая для расчета Арендной Платы и указанная в Приложении №5 к настоящему Договору увеличится соразмерно, о чем Стороны подпишут соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

**Статья 7**

**СОДЕРЖАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА СУБАРЕНДЫ**

1. Субарендатор обязуется использовать Объект субаренды исключительно в рамках Коммерческой деятельности по соответствующему Ассортиментному перечню.
2. **Режим работы, включая выходные и праздничные дни: с 10:00 до 21:00.**

Субарендатор обязуется обеспечивать ежедневный режим работы Объекта субаренды с даты начала ведения Коммерческой деятельности.

**7.2.1.** Иной режим работы может быть установлен по согласованию Сторон в исключительных случаях и не более чем на 7 (семь) рабочих дней.

1. Передача в субсубаренду, а также предоставление Объекта субаренды по договору о совместной деятельности возможны при условии письменного согласования с Арендатором.
2. Субарендатор обязуется самостоятельно и за свой счет получить необходимые разрешения для ведения Коммерческой деятельности на Объекте субаренды (лицензии), согласования СЭС и территориального управления ГО и ЧС.
3. Субарендатор обязуется поддерживать Объект субаренды и торговое оборудование в нормальном работоспособном состоянии, привлекательном внешнем виде и надлежащем санитарном состоянии, производить ежедневную уборку Объекта субаренды и вынос мусора, осуществлять установленные мероприятия по правилам производственного контроля.
4. Субарендатор обязуется не допускать положения, при котором из Объекта субаренды в другие части Здания проникали бы какие-либо отходы, запахи, испарения, вода, вибрация, шум или иные нежелательные явления, а также не допускать положения, при котором Объект субаренды мог бы стать источником препятствий в обеспечении безопасности и создать неудобства для посетителей, других субарендаторов и/или Арендатора.
5. Субарендатор не имеет права без предварительного письменного согласования с Арендатором производить любые строительно-монтажные работы (далее по тексту СМР), перепланировку Объекта субаренды, производить какие-либо конструктивные изменения Объекта субаренды, его внешнего вида, в том числе, оформления витрин, относительно их состояния на момент передачи.
6. В случае согласования Арендатором возможности перепланировки Объекта субаренды, и проведения СМР, Субарендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ. При производстве этих работ Арендатор обязуется выполнять требования Правил проведения СМР.
7. В случае, если после завершения СМР на Объекте субаренды, будет изменен его состав, а также изменится размер общей площади Части Здания, Субарендатор по согласованию с Арендатором, самостоятельно за счет собственных сил и средств производит внесение изменений в технический паспорт Здания, а также компенсирует затраты Арендатора и/или Арендодателя по внесению изменений в правоустанавливающие документы на Здание и в настоящий Договор.

**7.9.1.** При этом, если размер общей площади Части здания (БТИ) изменится в меньшую сторону относительно размера общей площади Части здания (БТИ) на момент передачи, то величина Субарендной площади применяемая для расчета Арендной Платы и указанная в **Приложении №5** к настоящему Договору, не подлежит уменьшению на протяжении всего Срока субаренды.

**7.9.2.** При этом, если размер общей площади Части здания (БТИ) изменится в большую сторону относительно размера общей площади Части здания (БТИ) на момент передачи, то величина Субарендной площади применяемая для расчета Арендной Платы и указанная в Приложении №5 к настоящему Договору увеличивается соразмерно. Указанное изменение оформляются Сторонами путем подписания соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

* 1. Субарендатор обязуется назначить приказом лиц, ответственных за противопожарное состояние на Объекте субаренды, а также лиц, ответственных за электрохозяйство в соответствии с требованиями «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» и передать его копию Арендатору.
  2. На Объекте субаренды запрещена продажа товаров, изъятых из оборота, а также оказание услуг, письменно не согласованных с Арендатором.

**Статья 8**

**СТРАХОВАНИЕ**

* 1. На весь Срок субаренды Субарендатор обязан осуществить страхование ответственности Субарендатора перед третьими лицами, возникающей из-за причинения вреда в результате проведения СМР и/или осуществления хозяйственной деятельности на Объекте субаренды и в Здании.
  2. Страхование Объекта субаренды, в том числе внутренней отделки, витрин, оборудования и инженерных систем от рисков утраты (гибели), повреждения в результате:

**(а)** пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), в том числе возникшего вне Объекта субаренды, а также при проведении правомерных действий по его ликвидации;

**(б)** взрыва различного происхождения, в том числе происшедшего вне Объекта субаренды;

**(в)** аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, в том числе происшедших вне Объекта субаренды и при проведении правомерных действий по их ликвидации.

При этом Выгодоприобретателем по договору страхования, указанному в п.8.2., должен быть указан Арендатор.

* 1. Субарендатор обязан заключить договор страхования указанный в пункте 8.1., до начала производства СМР на Объекте субаренды, а договор страхования указанный в пункте 8.2. в течение 10 (десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Субарендатор в доказательство исполнения обязательств по настоящей статье Договора, должен предоставить Арендатору копии указанных страховых полисов и документы по их оплате.

**Статья 9**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению Арендной Платы и иных платежей Субарендатор выплачивает неустойку (пени) в размере 0,5%(ноль целых 5/10) за каждый день просрочки от суммы, подлежащей оплате.
2. В случае, если Субарендатор (сотрудник Субарендатора, представитель Субарендатора) нарушит Правила для Субарендаторов, Правила проведения СМР и иные требования Арендатора, нанесет ущерб Зданию, элементам Здания, Части Здания, оборудованию Арендатора, Арендодателя и/или Управляющей Компании, находящемуся в Здании и на прилегающей территории, либо иным образом причинит убытки Арендатору, Арендодателю и/или Управляющей Компании, Субарендатор обязан возместить неустойку или реально причиненные убытки в полном объеме в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты получения Субарендатором письменного уведомления о факте нарушения и/или причинения убытков. При этом упущенная выгода должна быть возмещена Субарендатором, если причинение ущерба приведет к неполучению в будущем Арендной Платы от Субарендатора и/или иных субарендаторов.

Размер ущерба определяется Арендатором в присутствии представителя Субарендатора, а также, при необходимости, в присутствии независимого оценщика. В случае не возмещения убытков Арендатора в срок и в полном объеме, Арендатор имеет право удержать из Обеспечительного взноса все суммы, причитающиеся Арендатору. Субарендатор обязан восстановить Обеспечительный взнос в течение 3 (трех) рабочих дней с даты его удержания Арендатором.

1. Если Субарендатор с даты начала Коммерческой деятельности нарушает установленный режим работы (пункт 7.2. настоящего Договора), то:
2. в случае начала Субарендатором ведения Коммерческой деятельности для посетителей на Объекте субаренды в полном объеме либо в части, в течение срока действия настоящего Договора с опозданием на 15 (пятнадцать) и более минут от согласованного Сторонами режима работы (п. 7.2.), Субарендатор выплачивает Арендатору штраф в размере 2% (двух процентов) от величины Постоянной составляющей Арендной Платы действующей в месяце, в котором произошло нарушение.
3. в случае прекращения Субарендатором ведения Коммерческой деятельности для посетителей на Объекте субаренды в полном объеме либо в части, в течение срока действия настоящего Договора на 15 (пятнадцать) и более минут от согласованного Сторонами режима работы (п. 7.2.), Субарендатор выплачивает Арендатору штраф в размере 2% (двух процентов) от величины Постоянной составляющей Арендной Платы действующей в месяце, в котором произошло нарушение.

Ответственность по настоящему пункту 9.3. не наступает, если вышеуказанные действия Субарендатора были предварительно письменно согласованы с Арендатором (п 7.2.1. настоящего Договора).

1. В случае неисполнения Субарендатором своих обязательств по Договору Арендатор вправе удовлетворить свои требования из суммы Обеспечительного взноса.

**9.5.** Арендатор не несет ответственность за какие-либо убытки Субарендатора в связи с:

(а) не предоставлением любых телекоммуникационных услуг;

(б) любым повреждением или утратой имущества, находящегося на автомобильной стоянке;

(в) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении эксплуатационных услуг, по независящим от Арендатора причинам.

(г) любым повреждением или утратой имущества, находящегося на Объекте субаренды и/или на автомобильной стоянке;

**9.6.** В случае нарушения условий пункта **6.1.14.** настоящего Договора субаренды, Субарендатор обязан уплатить Арендатору, по требованию Арендатора, **штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей.**

**9.7.** Удержание Арендатором в качестве неустойки по настоящему Договору Обеспечительного взноса и/или внесенной Арендной Платы не влечет за собой отказа Арендатора от права требовать полного возмещения убытков.

**9.8.** В той степени, в которой это не предусмотрено настоящим Договором и Правилами для Субарендаторов, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9.9.** В случае нарушения условий пункта **6.1.17.** настоящего Договора субаренды, Субарендатор обязан уплатить Арендатору, по требованию Арендатора, **штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей.**

**9.10.** В случаях нарушения Субарендатором Правил для Субарендаторов, Правил проведения СМР, неисполнения требований Арендатора в виде Правил и/или отдельных распоряжений носящих как общий, так и индивидуальный характер по пользованию Объектом субаренды, ведению Коммерческой и текущей хозяйственной деятельности, пользованию Площадями общего пользования и прилегающей территорией, Субарендатор, по требованию Арендатора выплачивает штраф в размере 2% (двух процентов) от величины Постоянной составляющей Арендной Платы действующей в месяце, в котором произошло нарушение, за каждое отдельное нарушение вышеуказанных Правил.

**Статья 10**

**ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС МАЖОР)**

1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажора). Обстоятельства Форс-мажора включают, среди прочего, террористические акты, стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, забастовки, эпидемии, запретительные меры государственных органов и т.д.
2. Пострадавшая от Форс-мажорного обстоятельства Сторона при первой возможности уведомляет другую Сторону в письменной форме о начале и прекращении такого обстоятельства в течение 2 (двух) рабочих дней с даты начала или прекращения таких обстоятельств. Пострадавшая от Форс-мажорного обстоятельства Сторона подтверждает последствия такого обстоятельства в соответствии с действующим законодательством.
3. В случае наступления Форс-мажорного обстоятельства, действие Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия такого обстоятельства.
4. Если Форс-мажорное обстоятельство продолжается более 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор путем подачи письменного уведомления не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты досрочного расторжения. В случае такого досрочного расторжения Арендная Плата и иные платежи, причитающиеся по Договору, вносятся на дату расторжения и сдачи Объекта субаренды Субарендатором Арендатору по Акту сдачи-приемки. В той части, в которой они не причитаются Арендатору, Обеспечительный взнос и внесенная Арендная Плата возвращаются Субарендатору после освобождения Объекта субаренды Субарендатором и вывоза из неё всего имущества.
5. Немедленно после получения информации о наступлении любых обстоятельств, задерживающих исполнение или иным образом препятствующих исполнению Договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга.

**Статья 11**

**РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА СУБАРЕНДЫ**

**11.1.** Субарендатор вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление об этом Арендатору, за 45 (Сорок пять) рабочих дней до такого расторжения, в случае, если по вине Арендатора Объект субаренды имеет недостатки, исключающие возможность пользования Объектом субаренды, которые не были оговорены Арендатором при заключении договора, не были заранее известны Субарендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра Объекта субаренды при заключении Договора, при условии, что недостатки Части здания, наличие которых исключает возможность будущего использования Части здания, являются неустранимыми (недостатки конструктивных элементов Здания, наличие которых создает угрозу жизни находящихся в ней людей). В этом случае Обеспечительный взнос и внесенная Арендная Плата по настоящему Договору возвращаются в той степени, в которой они не причитаются Арендатору. Убытки Субарендатора при этом возмещению не подлежат.

**11.2.** Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора во внесудебном порядке до истечения его срока, направив письменное уведомление об этом Субарендатору, за 5 (Пять) календарных дней до такого расторжения, в случаях:

(а) нарушения и/или смены Субарендатором Коммерческой деятельности Объекта субаренды, изменении Ассортиментного перечня без согласия Арендатора;

(б) не восполнения Обеспечительного взноса до установленного размера в требуемый срок;

(в) систематической (два и более) просрочки оплаты Субарендатором Арендной Платы и иных платежей, причитающихся Арендатору, в течение Срока действия настоящего договора;

(г) систематического (два и более) существенного нарушения обязанностей по содержанию Объекта субаренды и/или оборудования, Правил для Арендаторов, Правил проведения СМР в Здании и иных требований Арендатора и/или Управляющей компании в течение месяца, а также невыполнения требований Арендатора и/или Управляющей Компании по устранению нарушений в установленный срок;

(д) без ущерба для всех остальных прав Арендатора, если просрочка по оплате Арендной Платы и иных платежей, причитающихся Арендатору, превышает 15 (Пятнадцать) календарных дней от даты, установленной настоящим Договором;

(е) в случае систематических (два и более) поступлений жалоб на Субарендатора от его клиентов (приобретателей его товаров и/или услуг).

В случае досрочного отказа по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом (11.2), Субарендатор обязан уплатить Арендатору неустойку в двукратном размере Постоянной составляющей Арендной Платы, действующей на дату отказа Арендатора от договора. Арендатор вправе в безусловном порядке удержать денежные средства Обеспечительного взноса в счет уплаты вышеуказанной неустойки. Непогашенную средствами Обеспечительного взноса часть неустойки, предусмотренную настоящим пунктом, Субарендатор обязан уплатить Арендатору в течение 10 (десяти) банковских дней с даты предъявления соответствующего письменного требования. Арендная Плата, внесенная Субарендатором в месяце, в котором произошел отказ Арендатора от договора, возврату Субарендатору не подлежит.

**11.3.** Если Субарендатор в период с даты начала ведения Коммерческой деятельности на Объекте субаренды, подтвержденной актом о начале ведения Коммерческой деятельности, являющимся **Приложением №6** к настоящему договору субаренды, не ведет Коммерческую деятельность более 10 (Десяти) дней подряд, Арендатор вправе расценивать указанные действия Субарендатора как односторонний отказ Субарендатора от исполнения настоящего договора. При этом Арендатор вправе, направив в адрес Субарендатора письменное уведомление о ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему договору, считать настоящий договор прекращенным по истечении 10 (десяти) дней с даты отправки уведомления в адрес Субарендатора.

В этом случае:

(а) Арендная Плата начисляется до даты фактической передачи Объекта субаренды Субарендатором Арендатору по Акту сдачи-приемки Объекта субаренды, формой которого является **Приложение №9** к настоящему Договору;

(б) Субарендатор обязан уплатить Арендатору неустойку в двукратном размере Постоянной составляющей Арендной Платы, действующей на дату отказа Арендатора от договора. Арендатор вправе в безусловном порядке удержать, денежные средства Обеспечительного взноса в счет уплаты вышеуказанной неустойки. Непогашенную средствами Обеспечительного взноса часть неустойки, предусмотренную настоящим пунктом, Субарендатор обязан уплатить Арендатору в течение 10 (десяти) банковских дней с даты предъявления соответствующего письменного требования. Арендная Плата, внесенная Субарендатором в месяце, в котором произошел отказ Арендатора от договора, возврату Субарендатору не подлежит.

В случае неисполнения обязательств по настоящему пункту, а также по п. 11.2. Арендатор вправе удерживать имущество Субарендатора, находящееся в Здании, до полной оплаты сумм, причитающихся Арендатора.

**11.4.** Субарендатор имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив Арендатора не менее чем за 3 (три) месяца до даты предстоящего отказа. В этом случае Обеспечительный взнос, внесенный Субарендатором по настоящему Договору, возвращается Субарендатору в той степени, в которой он не причитается Арендатору на дату такого расторжения, а Арендная Плата уплачивается Субарендатором до даты фактической передачи Объекта субаренды Арендатору по Акту сдачи – приемки.

**11.5.** Арендатор имеет право досрочно во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив Субарендатора не менее чем за 3 (три) месяца до даты предстоящего отказа. В этом случае Обеспечительный взнос, внесенный Субарендатором по настоящему договору, возвращается Субарендатору в той степени, в которой он не причитается Арендатору на дату такого расторжения, а Арендная Плата уплачивается Субарендатором до даты фактической передачи Объекта субаренды Арендатору по Акту сдачи – приемки.

**11.6.** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.5 настоящего Договора, Сторона-инициатор не возмещает другой Стороне убытки, связанные с таким отказом от настоящего Договора.

**11.7.** Стороны особо оговорили, что в случае прекращения или досрочного расторжения Договора аренды между Арендодателем и Арендатором, настоящий Договор субаренды прекращается в безусловном порядке.

**11.8.** В течение 5 (Пяти) календарных дней после истечения Срока субаренды или даты расторжения Договора субаренды досрочно, Субарендатор обязан:

(а) подписать Акт сверки взаиморасчетов;

(б) вывезти все свои товары и иное имущество из Объекта субаренды, а также из Части здания;

(в) передать Объект субаренды Арендатору по Акту сдачи-приемки с учетом степени разумного износа.

**11.9.** **Неотделимые улучшения**, выполненные Субарендатором на Объекте субаренды, должны быть переданы Субарендатором Арендатору после окончания Срока субаренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора субаренды. В случае отказа Арендатора от получения Неотделимых улучшений, Субарендатор обязан демонтировать Неотделимые улучшения, привести Объект субаренды в состояние, в котором она было принято по Акту приема-передачи.

**11.10.** Если после прекращения Срока субаренды или расторжения Договора субаренды досрочно Субарендатор будет продолжать занимать Объект субаренды более срока, указанного в п. 11.8. настоящего Договора, Субарендатор обязан оплатить Арендатору плату за пользование Объектом субаренды за весь период просрочки из расчета 150% (сто пятьдесят процентов) от величины Арендной Платы, предусмотренной настоящим Договором, в последнем месяце Срока субаренды или в месяце, в котором произошло расторжение Договора. В случае неисполнения обязательств по настоящему пункту и наличия задолженности Субарендатора перед Арендатором, Арендатор вправе удерживать имущество Субарендатора, находящееся на Объекте субаренды, в Части здания или в Здании, до полной оплаты сумм, причитающихся Арендатору.

**11.11.** Если после окончания 30 (тридцати) дней с даты истечения Срока субаренды, с даты расторжения или отказа от исполнения Договора досрочно, обязательства, указанные в п.п.11.8, 11.10 настоящего договора не будут исполнены Субарендатором, весь товар и имущество, находящиеся на Объекте субаренды, в Части здания или в Здании, будут удержаны Арендатором с последующим взысканием из этого имущества во внесудебном порядке в пользу Арендатора сумм, подлежащих выплате по настоящему Договору, а также затрат, связанных с вывозом, хранением и реализацией имущества и товара Субарендатора.

**Статья 12**

**ОБМЕН КОРРЕСПОНДЕНЦИЕЙ и ДОКУМЕНТООБОРОТ**

**12.1.** Стороны признают юридическую силу за договором, приложениями к нему, актами, соглашениями к договору, всеми уведомлениями, письмами и электронными сообщениями подписанными полномочными представителями Сторон (далее Документы) и направляемыми в соответствии с настоящим Договором, обмен которыми производиться по электронной почте Сторон, указанной в п.14 настоящего Договора. Все Документы должны быть составлены на бумажных носителях и после направления их копий по электронной почте, оригиналы направляются письмом по адресам местонахождения Сторон и по почтовым адресам, указанным в п.14 настоящего Договора.

В случае неисполнения указанного требования в течении 5 (Пять) календарных дней, скопированные копии Документов, направленные по указанным адресам электронной почты, признаются равносильными оригиналу.

**12.2.** В случае изменения исполнительных органов, банковских и почтовых реквизитов Стороны обязаны письменно, в течение 5 (пяти) календарных дней, уведомить об этом друг друга с указанием произведенных изменений.

**12.3.** В случае уклонения адресата от получения уведомления, а также в случае, когда адресат письменно не сообщит отправителю об изменении адреса и реквизитов доставки уведомлений в установленный срок и уведомление будет доставлено по ранее указанному адресатом адресу или реквизитам, адресат несет всю ответственность за недоставку или невозможность доставки уведомления.

**12.4. В связи с тем, что Арендатор применяет упрощенную систему налогообложения, на основании п. 2 ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ и не является плательщиком НДС, согласно письму МНС РФ от 15.09.03 №22-1-14/2021-АЖ397 счета-фактуры не выставляются.**

**Статья 13**

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** Стороны признают права друг друга на все товарные знаки и знаки обслуживания в связи с исполнением положений настоящего Договора, и имеют право использовать указанные знаки только с согласия правообладателя. По прекращению действия Договора Стороны прекратят использование товарных знаков и знаков обслуживания друг друга, если такое использование осуществлялось.

**13.2.** Телекоммуникационные услуги исключаются из рамок настоящего Договора. Субарендатор заключает договор непосредственно с компанией, предоставляющей такие услуги в Здании.

**13.3.** Все ранее подписанные дополнительные соглашения и достигнутые договоренности учтены в настоящей редакции и, как отдельные документы теряют свою силу с момента вступления в силу настоящего Договора и не влекут никаких юридических последствий для Сторон.

**13.4.** Любые изменения и дополнения Договора возможны исключительно по взаимному согласию Сторон и должны быть оформлены путем подписания дополнительного соглашения к Договору, за исключением случаев прямо предусмотренных законодательством РФ.

**13.5.** Если какое-либо положение или условие настоящего Договора будет признано недействительным, это не влечет недействительности остальных условий и положений настоящего Договора или Договора в целом.

**13.6.** Все возникшие споры и разногласия Стороны будут стремиться решать путем переговоров и переписки. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору, Сторона считающая, что ее права нарушены (Кредитор), предъявляет нарушителю (Должнику) претензию в письменной форме в течение 3 (трех) рабочих дней с даты обнаружения нарушения. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 5 (пяти) рабочих дней с даты ее предъявления. В случае неудовлетворения выставленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в течение 10 (десять) рабочих дней с даты предъявления, Кредитор вправе удовлетворить свои требования в соответствии с настоящим Договором и/или действующим законодательством. В случае невозможности урегулирования споров мирным путем Стороны обратятся за разрешением в Арбитражный суд г. Москвы.

**13.7.** Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться. Сторонами могут устанавливаться иные условия соблюдения конфиденциальности, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

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

**13.9.** После заключения настоящего Договора в случаях предусмотренных Законодательством РФ, Субарендатору необходимо зарегистрироваться в территориальной Налоговой Инспекции.

**13.10** Договор, включая все Приложения, составляет один целый Договор между Арендатором и Субарендатором, который заменяет все другие предварительные соглашения, договоренности и другие отношения, письменные или устные, между Сторонами и имеющие отношение к предмету настоящего Договора.

**13.11** Договор подписан в 2 (двух) оригинальных экземплярах - по 1 (одному) экземпляру для каждой Стороны.

**Приложения к Договору:**

1. Приложение № 1 – Поэтажный план Объекта субаренды;

2. Приложение № 2 – Форма Акт приема – передачи Объекта субаренды;

3. Приложение № 3 – Состав и порядок расчета Переменной составляющей Арендной платы;

4. Приложение № 4 – Форма расчета Переменной составляющей Арендной платы;

5. Приложение № 5 – Акт обмера Объекта субаренды;

6. Приложение № 6 – Акт о начале Коммерческой деятельности;

7. Приложение № 7 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;

8. Приложение № 8 – Перечень документов необходимых для предоставления Субарендатором при заключении Договора субаренды.

9. Приложение № 9 – Форма Акта сдачи-приема Объекта субаренды.

9. Приложение № 10 – Ассортиментный перечень товаров.

**Статья 14**

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| Адрес местонахождения: 143441, Московская обл., Красногорский район, д. Путилково, стр.16 | Адрес местонахождения: |
| Почтовый адрес: 143441, Московская обл., Красногорский район, д. Путилково, стр.16 | Почтовый адрес: |
| **Адрес электронной почты для обмена Документами:** [reception@kuhnipark.ru](mailto:reception@kuhnipark.ru) | **Адрес электронной почты для обмена Документами:** |
| Телефон: (495) 646 05 25 | Телефон/факс: |
| Расчетный счет: 4070 2810 238 000 000 963 | Расчетный счет: |
| Корр. счет: 3010 1810 400 000 000 225 | Корр. счет: |
| БИК: 044525225 | БИК: |
| Наименование банка:  ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва | Наименование банка: |
| ИНН: 5024126731 | ИНН: |
| КПП: 502401001 | КПП: |
| ОГРН: 1125024001376 | ОГРН: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А. Х. Кахриманов/  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА СУБАРЕНДЫ**

Объект субаренды, передаваемый в субаренду, состоит из помещения № \_\_\_ на цокольном этаже Здания.

Общая площадь Объекта субаренды, передаваемая в субаренду, составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**ФОРМА АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СУБАРЕНДЫ**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Московская область, Красногорский район, д. Путилково, стр. 16

1. Арендатор гарантирует, что на дату подписания настоящего Акта приема-передачи, Объект субаренды свободен от прав третьих лиц, не состоит под запретом или арестом, не находится в залоге, препятствующем использованию Объекта субаренды в соответствии с условиями настоящего Договора.
2. Подписанием настоящего Акта Стороны подтверждают, что в соответствии с Договором субаренды № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года Арендатор предоставил, а Субарендатор принял Объект субаренды на цокольном этаже здания склада-магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация 143400, Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, строение 16.
3. Состав Объекта субаренды в соответствии с Техническим паспортом (экспликация и план) Здания:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этаж №** | **№ на плане этажа** | **Площадь (кв.м.)** |
| цоколь |  |  |
| **Общая площадь:** | |  |

1. Состояние Объекта субаренды на дату приема-передачи:

Стены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, покрытие, цвет

Пол:\_\_\_\_\_

тип, покрытие, размер плиток

Потолок:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, марка, размеры плиток

Входная дверь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, марка, размеры плиток

Окно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, марка, размеры плиток

Высота потолка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мм, высота до перекрытия \_\_\_\_\_\_\_\_ мм.

1. Состояние отделки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Электроснабжение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Оборудование и системы Объекта субаренды:

**Элементы пожаротушения (спринклеры)** количество спринклеров \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

Элементы системы отопления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Электроустановка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы силовой кабельной сети, кабельные линии\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы система вентиляции и кондиционирования\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы дымоудаления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Противопожарный водопровод\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы пожарной сигнализации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы охранной сигнализации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы звукового оповещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общестроительная часть. Конструктивные элементы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Субарендатор подтверждает, что принятый им Объект субаренды находится в надлежащем состоянии и пригодна для использования в целях Коммерческой деятельности.
2. Субарендатор не имеет претензий к Арендатору по передаваемому Объекту субаренды.
3. Настоящим актом Стороны подтверждают, что у них нет претензий друг к другу по существу Договора.
4. Содержащиеся в настоящем акте слова, употребляемые с заглавной буквы, имеют значения, установленные вышеуказанным Договором.
5. Объект субаренды передан в состоянии, соответствующем условиям Договора и Приложениям к нему, и пригоден для использования Субарендатором в соответствии с Договором.
6. Претензий к состоянию и обеспеченности Части здания и Объекта субаренды Субарендатор не имеет.
7. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР:** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А. Х. Кахриманов/  М.П. (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М. П. (Подпись) |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**СОСТАВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА**

**ПЕРЕМЕННОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. **Переменная составляющая Арендной Платы** - компенсация Субарендатором общих затрат Арендатора за обеспечение коммунальными услугами Здания.

**а)** пропорциональная доля Субарендатора в общих затратах Арендатора, связанных с обеспечением Здания сезонным отоплением. Затраты Арендатора по сезонному отоплению определяются в Гигакалориях.

**б)** доля Субарендатора в общих затратах Арендатора, связанных с обеспечением Здания электроэнергией.

**в)** пропорциональная доля Субарендатора в общих затратах Арендатора, связанных с обеспечением Здания водой, канализацией.

1. Размер пропорциональной доли Субарендатора в затратах Арендатора по обеспечению коммунальными услугами на площадях общего пользования Здания и прилегающей территории определяется по следующей формуле:

|  |
| --- |
| **Пд = Sоа/Sз** |

**Sоа -** Общая площадь Объекта субаренды, рассчитанная в соответствии с настоящим договором, **\_\_\_\_** **кв.м.**

**Sз –** Общая Арендная площадь Здания, составляющая **4 308,9 кв.м.**

**Пд –** Пропорциональная доля Субарендатора в затратах Арендатора.

1. Расчет ежемесячной переменной составляющей Арендной Платы производится в порядке согласованном Сторонами (**Приложение №4**). При этом величина переменной составляющей Арендной Платы определяется в соответствии с действующими на дату оказания услуг ценами снабжающих организаций.
2. Содержащиеся в настоящем акте слова, употребляемые с заглавной буквы, имеют значения, установленные вышеуказанным Договором.

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

к договору субаренды № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**ФОРМА РАСЧЕТА**

**ПЕРЕМЕННОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Дата: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года

Период: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*А) Затраты на сезонное отопление, приходящиеся на пропорциональную долю Субарендатора*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ОБЩЕЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ НА ОТОПЛЕНИЕ ЗДАНИЯ | КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ СУБАРЕНДАТОРА | ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ СУБАРЕНДАТОРА | СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ \_\_\_ руб./Гкал. | ВСЕГО |
| (Гкал.) | (Пд) | (Гкал.) | -р. | (руб.) |
| 0,000000 | 0,000000000 | 0,00 | -р. | -р. |

*Б)Затраты на электроэнергию, приходящиеся на пропорциональную долю Субарендатора*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | ОБЩЕЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ ЗДАНИЯ | КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ СУБАРЕНДАТОРА | ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ СУБАРЕНДАТОРА | СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб./кВт | ДОЛЯ В ОБЩИХ ЗАТРАТАХ кВт/руб | ВСЕГО |
| (кВт) | (Пд) |  | (руб.) |
| (кВт) | 0,00000000 | 0,000 |
| 0 | 0,000000000 | 0,00 | - р. | - р. | 0,00 |

*В) Затраты на электроэнергию, приходящиеся на пропорциональную долю Субарендатора*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | ОБЩЕЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ МОШНОСТИ ЗДАНИЯ | КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ СУБАРЕНДАТОРА | ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ СУБАРЕНДАТОРА | СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ \_\_\_ руб./кВт | ВСЕГО |
| (кВт) | (Пд) |  | (руб.) |
| (кВт) | -р. |
| 0 | 0,000000000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

*Г) Затраты на водопотребление, приходящиеся на пропорциональную долю Субарендатора*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4 | ОБЩЕЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ В ЗДАНИИ | КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ СУБАРЕНДАТОРА | ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ СУБАРЕНДАТОРА | СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ \_\_\_\_ руб./м³ | ВСЕГО |
| (м³) | (Пд) | (м³) | -р. | (руб.) |
| 0 | 0,000000000 | 0,00 | -р. | -р. |

*Д) Затраты на водоотведение (канализацию), приходящиеся на пропорциональную долю Субарендатора*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5 | ПРИЕМ И ОЧИСТКА СТОЧНЫХ ВОД В ЗДАНИИ (м3) ЗА МЕСЯЦ | КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ СУБАРЕНДАТОРА | КОЛИЧЕСТВО ВОДЫ (м3) ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ СУБАРЕНДАТОРА | СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ \_\_\_\_ руб./м³ | ВСЕГО |
| (м³) | (Пд) | (м³) | -р. | (руб.) |
| 0 | 0,000000000 | 0,00 | -р. | -р. |
| Прием и транспортировка сточных вод и сброс загрязняющих веществ | КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ СУБАРЕНДАТОРА | СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ \_\_\_\_\_ руб./м³ | | ВСЕГО |
| (м³) | (Пд) | (руб.) |
| 0,00 | 0,000000000 | -р. | | 0,00 |

*ИТОГО Переменная составляющая Арендной Платы*

|  |  |
| --- | --- |
| ВЕЛИЧИНА ПЕРЕМЕННОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ  АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ | ВСЕГО  (руб.) |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР:** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №5**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**АКТ ОБМЕРА ОБЪЕКТА СУБАРЕНДЫ**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Московская область,

Красногорский район, д. Путилково, стр. 16

**Стороны** составили настоящий Акт о нижеследующем:

* 1. Исходя из результатов натуральных обмеров Субарендой площади Объекта субаренды, Стороны установили, что:
  2. Субарендная площадь Объекта субаренды, применяемая для расчета Арендной Платы по настоящему Договору субаренды, составляет **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** квадратных метров.
  3. Содержащиеся в настоящем акте слова, употребляемые с заглавной буквы, имеют значения, установленные вышеуказанным Договором.

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №6**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Московская область,

Красногорский район, д. Путилково, стр. 16

**Акт о начале коммерческой деятельности на Объекте субаренды.**

**Стороны** составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Датой начала коммерческой деятельности на Объекте субаренды по договору Субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года, считать: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 года.
2. Подписанием настоящего Акта Субарендатор подтверждает, что он приступил к коммерческой эксплуатации Объекта субаренды.
3. Содержащиеся в настоящем акте слова, употребляемые с заглавной буквы, имеют значения, установленные вышеуказанным Договором.

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 7**

к Договору субаренды № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**АКТ**

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Московская область, Красногорский р-н, д. Путилково стр. 16. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Стороны** составили настоящий Акт о разграничении эксплуатационной ответственности (далее по тексту – «Акт») по инженерным системам и строительным конструкциям Здания:

1. Содержащиеся в настоящем акте слова, употребляемые с заглавной буквы, имеют значения, установленные вышеуказанным Договором.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование границы ответственности** | **Эксплуатационная ответственность Арендатора** | **Эксплуатационная ответственность**  **Субарендатора** |
| 1. | Электроустановка.  Силовая кабельная сеть.  Кабельные линии. | Система электроснабжения Здания, включающая: ТП-1081, ГРЩ, поэтажные электрощиты ЩС и ЩО до точки подключения Субарендатора (винтовые соединения на автоматических выключателях отводящих кабельных линий в поэтажных электрощитах ЩС). | В полном объеме электроустановка Объекта субаренды, по утвержденному электро-проекту Субарендатора от винтовых соединений автоматических выключателей отводящих кабельных линий от ЩС Арендатора. Установленная мощность Субарендатора составляет: Ру= 50Вт. на один кв.м. Субарендатор обеспечивает соблюдение поверочных интервалов на приборы учета (при наличии) с предоставлением копий поверочных документов Арендатору и/или Управляющей Компании. Выполнение периодических (не реже одного раза в год) проверок электроустановок в границах эксплуатационной ответственности с предоставлением экземпляра технического отчета Арендатору и/или Управляющей Компании. Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к составным частям электроустановки Здания, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды. |
| 2. | Система отопления. | Система отопления Здания в полном объеме. | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к трубопроводам, запорной и регулирующей арматуре, приборам отопления, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды. Без предварительного согласия с Арендатором и/или Управляющей Компанией запрещается закрывать панелями или другими элементами декора, приборы системы отопления Здания. |
| 3. | Система вентиляции и кондиционирования. | Общеобменная система вентиляции и кондиционирования воздуха Здания в полном объеме. | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к составным частям системы Здания, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды. |
| 4. | Система дымоудаления. | Система дымоудаления Здания в полном объеме. Арендатором и/или Управляющей Компанией с установленной периодичностью проводятся испытания системы с имитацией аварийных ситуаций. | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к составным частям системы Здания, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды. Субарендатор обеспечивает возможность проведения испытаний Арендатором и/или Управляющей Компанией с установленной периодичностью системы дымоудаления с имитацией аварийных ситуаций. |
| 5. | Противопожарный водопровод. | Система противопожарного водопровода Здания в полном объеме. | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к трубопроводам, пожарным шкафам и шкафам для хранения огнетушителей, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды. Субарендатор обеспечивает возможность проведения Арендатором и/или Управляющей Компанией с установленной периодичностью проверку пожарных кранов и шкафов. |
| 6. | Система пожарной сигнализации, система автоматического пожаротушения. | Система пожарной сигнализации, система автоматического пожаротушения Здания в полном объеме. | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к составным частям системы в границах Объекта субаренды, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды, вкл. кабельную разводку, пожарные извещатели, спринклеры, дренчерные завесы и т.д. |
| 7. | Система охранной сигнализации. | Система охранной сигнализации Здания в полном объеме (по периметру Здания, не включая субарендуемых площадей). | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к составным частям системы, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды, вкл. кабельную разводку. Датчики на открытие дверей и объемные датчики, считыватели персональных магнитных карт и т.д.. |
| 8. | Система звукового оповещения. | Система звукового оповещения Здания в полном объеме. | Субарендатор обеспечивает сохранность и доступность к составным частям системы, относящимся к эксплуатационной ответственности Субарендатора для обслуживания и ремонта, если они находятся в границах Объекта субаренды, вкл. динамики. При согласовании с Арендатором и/или Управляющей Компанией установки в границах Объекта субаренды собственной системы звукового оформления, Субарендатор обеспечивает прерывание трансляции при поступлении сообщения об экстренной ситуации с системы оповещения Здания. |
| 9. | Общестроительная часть. Конструктивные элементы. | Здание (конструктивная часть), Площади общего пользования – стены, ограждающие конструкции, колонны, перекрытия, бетонные основания пола и потолка, электротехнические лотки, элементы крепления коммуникаций, относящиеся к эксплуатационной ответственности Арендатора. | Конструктивные элементы Объекта субаренды в полном объеме, в т.ч. полы, потолки, стены, фризы, витражи и витражные конструкции (в т.ч. дверная фурнитура, дверные доводчики, ответные планки, замки, рольставни и т.п.), элементы декора и отделки. Все изменения и перепланировка в границах Объекта субаренды, а также устройство проемов, закладных для коммуникаций, размещение и крепление оборудования к конструктивным элементам Здания необходимо согласовывать с Арендатором и/или Управляющей Компанией. Субарендатор обеспечивает доступность проходов и сохранность дверей пожарных лестниц (в т.ч. дверной фурнитуры, дверных доводчиков, ответных планок, замков и т.п.), если они находятся в границах Объекта субаренды. |
| 10. | Организационные мероприятия. | Обслуживание систем и конструктивных элементов Здания, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендатора, в соответствии с нормативными документами и разработанной системой планово – предупредительных ремонтов (ППР). | Проектная документация Объекта субаренды в полном объеме. Приказы и распоряжения, касающиеся эксплуатационной ответственности (назначение ответственных за противопожарное состояние, за электробезопасность, инструкции по охране труда (ОТ) и технике безопасности (ТБ) и т.д. Субарендатор отвечает за соблюдение противопожарного режима в границах Объекта субаренды. Субарендатор разрабатывает и согласовывает с Арендатором и /или Управляющей Компанией Инструкцию о мерах пожарной безопасности на Объекте субаренды (в т.ч. в помещениях офисов, складов и т.д.), Инструкцию о порядке действий сотрудников Субарендатора при пожаре, План эвакуации людей и имущества в случае пожара, Инструкцию о взаимодействии служб Арендатора и/или Управляющей Компании с Субарендатором в случае возникновении пожара и иные инструкции согласно действующим нормам по пожарной безопасности. Субарендатор назначает Приказом по предприятию ответственных лиц за обеспечение пожарной безопасности на Объекте субаренды, копии действующих удостоверений ответственных лиц и предоставляет их арендатору и/или Управляющей Компании. Субарендатор назначает Приказом по предприятию ответственных лиц за надежную и безопасную эксплуатацию электроустановок Субарендатора, копию Приказа и копии действующих удостоверений ответственных лиц и предоставляет их Арендатору и/или Управляющей Компании. |

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №8**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Перечень документов необходимых для предоставления Субарендатором при заключении договора Субаренды:

**1.** Копии Свидетельств заверенные оригинальной подписью руководителя и печатью организации:

(а) о государственной регистрации;

(б) о постановке на налоговый учет;

(в) о внесении изменений в учредительные документы;

**2.** Учредительные документы Субарендатора в последней редакции (Устав, Учредительный договор) – заверенные оригинальной подписью руководителя и печатью организации;

**3.** Протокол о назначении генерального директора юридического лица;

**4.** Приказ о назначении генерального директора юридического лица;

решение о создании юридического лица – копия, заверенная оригинальной подписью руководителя и печатью организации;

**5.** Выписка из ЕГРЮЛ (сроком давности не более 1 месяца на дату заключения договора);

**6.** Документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор субаренды – копия, заверенная печатью организации и оригинальной подписью руководителя организации;

**7.** Копию паспорта генерального директора и/или лица, подписывающего договор;

**8.** Реквизиты юридического/физического лица.

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №9**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**ФОРМА АКТ СДАЧИ – ПРИЕМА ОБЪЕКТА СУБАРЕНДЫ**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Московская область, Красногорский район, д. Путилково, стр. 16

* 1. Подписанием настоящего Акта Стороны подтверждают, что в соответствии с Договором субаренды № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года Субарендатор сдал, а Арендатор принял Объект субаренды на цокольном этаже здания склада-магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация 143400, Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, строение 16.

1. Состав Объекта субаренды в соответствии с Техническим паспортом (экспликация и план) Здания:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этаж №** | **№ на плане этажа** | **Площадь (кв.м.)** |
| цоколь |  |  |
| **Общая площадь:** | |  |

1. Состояние Объекта субаренды на дату сдачи-приема:

Стены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, покрытие, цвет

Пол:\_\_\_\_\_

тип, покрытие, размер плиток

Потолок:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, марка, размеры плиток

Входная дверь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, марка, размеры плиток

Окно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тип, марка, размеры плиток

Высота потолка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мм, высота до перекрытия \_\_\_\_\_\_\_\_ мм.

1. Состояние отделки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Электроснабжение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Оборудование и системы Объекта субаренды:

**Элементы пожаротушения (спринклеры)** количество спринклеров \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

Элементы системы отопления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Электроустановка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы силовой кабельной сети, кабельные линии\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы система вентиляции и кондиционирования\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы дымоудаления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Противопожарный водопровод\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы пожарной сигнализации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы охранной сигнализации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Элементы системы звукового оповещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общестроительная часть. Конструктивные элементы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Арендатор подтверждает, что принятый им от Субарендатора Объект субаренды находится в **надлежащем/ненадлежащем** состоянии и **пригоден/непригоден** для дальнейшей эксплуатации.
2. Содержащиеся в настоящем Акте слова, употребляемые с заглавной буквы, имеют значения, установленные вышеуказанным Договором.
3. т составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №10**

к Договору субаренды №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

АССОРТИМЕНТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТОВАРОВ.

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Московская область, Красногорский район, д. Путилково, стр. 16

**Стороны** составили настоящее Приложение №10 о нижеследующем:

При осуществлении Коммерческой деятельности (реализации товаров) на Объекте субаренды, Субарендатор будет строго придерживаться приведенного в настоящем Приложении №10 ассортиментного перечня товаров.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование модели** | **Производственная принадлежность**  **Корпус/Фасад** | **Кол-во видов** | **Описание** | | | **Статус** |
| **Корпус** | **Фасад** | **Фурнитура** |
| Бостон | Несобственное пр-во | 5 | Разборный. ЛДСП 18м | Фрезерованный МДФ+шпон+эмаль | Blum | установлен |
| Кармелла | Собственное пр-во | 4 | Клеенный. ЛДСП 16мм | Фрезерованный МДФ+эмаль | Hettich | материалы |
| Кантри | Собственное пр-во/макмарт | 1 | Клеенный. ЛДСП 16мм | Рамка массив-орех, филенка шпон-орех | Hettich | установлен |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДАТОР: ООО «Терсейра»** | **СУБАРЕНДАТОР:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Кахриманов А.Х./  (Подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (Подпись) |
| М.П. | М.П. |