ДОГОВОР №24
СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва «15» декабря 2017 г.

Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве

«Арендатор», с одной стороны, и

дальнейшем **«Субарендатор»** с другой стороны, далее совместно именуемые – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – «Договор»):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Помещение, передаваемое в аренду Субарендатору, принадлежит Арендатору на основании Договора аренды нежилых помещений №10/08 от 01 августа 2017г., заключенного с
и с согласия последнего.

1.2. Помещение принадлежит

кадастровый номер 32794. Арендатор гарантирует, что на момент подписания Сторонами настоящего договора арендуемая площадь в споре, под запретом (арестом), в залоге не состоит, не обременена какими-либо правами третьего лица/ лиц и находится в состоянии, позволяющим его нормальную эксплуатацию.

1.3. Помещение на копии поэтажного плана ЮЗАО ТБТИ г.Москвы (Приложение №1,2 к Договору), располагается по адресу:
- Помещение №XI, часть комнаты 1 - 28,7 м^2, комната с 2 по11 – 83,5 м^2, Подвал-Помещение №VII комната 1,2,2а,3,6 – 57,4 м^2, всего общей площадью –169,6 (Сто шестьдесят девять целых шесть десятых) кв.м.

1.4. Помещение, передаваемое в аренду, обозначается с целью идентификации графически (цветом) на копии поэтажного плана ЮЗАО ТБТИ г.Москвы с границами, согласованными Сторонами (Приложение №1,2 к Договору).

1.5. Арендатор утрачивает право пользования сданным в субаренду Помещением на срок действия настоящего Договора.

1.6. Помещение предоставляется под розничный магазин продуктов питания и непродовольственных товаров.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Предоставить Субарендатору Помещение по Акту приема-передачи (Приложение №3) при выполнении условии п.3.2. настоящего Договора.

2.1.2. К моменту подписания настоящего Договора представить Субарендатору документы, подтверждающие право пользованием помещением.

2.1.3. Предоставить Субарендатору Помещение с **3-х фазным энергоснабжением, единовременной мощностью не менее 50 кВт.**

2.1.4. Предоставить Субарендатору на срок действия договора субаренды место для размещения рекламной и информационной вывески, границы указываются в приложении №4 к настоящему Договору.

2.1.5. Обеспечить предоставление Субарендатору всех видов коммунальных и эксплуатационных услуг. Точки ввода инженерных коммуникаций (водоснабжения г/х, бытовой канализации, отопления, электроэнергии) указываются в Приложении №6 к настоящему Договору.

2.1.6. Обеспечить Субарендатору, его сотрудникам, клиентам и посетителям доступ к Помещению ежедневно 24 часа в сутки.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. На возмещение убытков, причиненных Помещению в результате деятельности Субарендатора, его сотрудников, либо третьими лицами.

2.2.2. На осуществление контроля за соблюдением Субарендатором условий настоящего Договора любыми способами, не запрещенными действующим законодательством РФ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Субарендатора.

2.3. Субарендатор обязан:

2.3.1. Принять у Арендатора Помещение по Акту приема-передачи не позднее «15» января 2018г.

2.3.2. Использовать Помещение только в соответствии с целью, указанной в п.1.6 текущего Договора.

2.3.3. Своевременно вносить арендную плату согласно условиям настоящего Договора.

2.3.4. Не сдавать Помещение в субаренду, либо иным способом распоряжаться Помещением (вносить в качестве вкладов в совместную деятельность с другими лицами, сдавать Помещение (его части) в качестве рабочих мест/площадей и т.п.) без письменного согласия Арендатора.

2.3.5. **В связи с тем, что на территории Субарендатора находится общая электрощитовая всех помещений Собственника (Помещение № XI комната 20), Субарендатор обязан обеспечить круглосуточный, беспрепятственный доступ представителей Собственника или Арендатора, о чем Арендатор** уведомляет службу безопасности Субарендатора. **Субарендатор** обязуется

предоставить контактные данные ответственного сотрудника службы безопасности или любого иного лица Субарендатора отдельным письмом в адрес **Арендатора.**

2.3.6. Содержать Помещение в надлежащем техническом, санитарном, противопожарном состоянии, удовлетворяющим требованиям соответствующих служб г.Москвы, а также получить разрешительные документы СЭС, Госпожнадзора на осуществление деятельности в Помещении в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.7. Места размещения наружных вывесок и информационных конструкций и их размер должны соответствовать Постановлению Правительства г. Москвы № 902-ПП от 25.12.2013 года и графическому приложению к нему и быть согласованы с Собственником помещения. После размещения наружной рекламы и информационных конструкций Субарендатор обязан поддерживать их в надлежащем состоянии в течение срока действия настоящего Договора.

2.3.8. Содержать внешний вид фасада Помещения в соответствии с требованиями Правительства Москвы, а именно: своевременно удалять всяческие надписи, граффити, объявления, поддерживать чистоту окон.

2.3.9. За свой счет производить текущий ремонт Помещения.

2.3.10. Письменно согласовывать с Арендатором установку любого дополнительного электрооборудования в Помещении, а также внешних блоков кондиционеров с уполномоченными службами г. Москвы, в случае необходимости (за исключением холодильных установок, необходимых Субарендатору для организации продуктового магазина).

2.3.11. Вести хозяйственно-финансовую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.12. Не проводить перепланировку Помещения без письменного разрешения Арендатора.

2.3.13. Соблюдать согласованный с Арендатором режим работы своего предприятия в Помещении.

2.3.14. По окончании срока аренды сдать Помещение и оборудование Арендатора в исправном состоянии с учетом естественного износа.

2.3.15. Произведенные Субарендатором с согласия Арендатора неотделимые улучшения Помещения после прекращения срока аренды становятся собственностью Арендатора и возмещению не подлежат.

2.3.16. Своевременно и за свой счет устранять последствия аварий и повреждения коммуникаций Помещения, возникшие по вине Субарендатора и третьих лиц, а также принимать меры по их предотвращению.

2.3.17. В случаях возникновения аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный, круглосуточный доступ представителям Арендатора и Аварийных служб в Помещение для их ликвидации.

2.3.18. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей органов власти с целью проверки документов и контроля над использованием Помещения.

2.3.19. Заключить договор на оказание услуг по обращению с отходами и предоставить копию договора Арендатору.

2.3.20. Поддерживать чистоту и порядок в Помещении и на прилегающей к Помещению территории (на расстоянии 5 (пяти) метров от фасада здания до проезжей части по границе арендуемого помещения), в т.ч. в зимнее время проводить уборку снега.

2.4. Субарендатор имеет право:

2.4.1. Требовать от Арендатора соблюдения условий настоящего Договора.

2.4.2. Субарендатор вправе размещать на фасаде здания, в котором арендует Помещение, наружные вывески или информационные конструкции, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №902-ПП от 25.12.2013 года и графическим приложением к нему, строго по согласованию с Собственником помещения.

2.4.3.Производить в Помещении косметический ремонт. Все произведенные Субарендатором неотделимые улучшения остаются в Помещении и не подлежат компенсации при расторжении Договора.

2.4.4. Оборудовать Помещение противопожарной сигнализацией и средствами пожаротушения.

2.4.5.Оборудовать за свой счет Помещение средствами защиты от несанкционированного проникновения третьих лиц и организовать, при необходимости, круглосуточную охрану Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Стороны пришли к соглашению, что с момента подписания акта приема-передачи Помещения арендная плата составляет:

- с 15.01.2018 г. по 31.01.2018г. в сумме – 438 710 (Четыреста тридцать восемь тысяч семьсот десять) рублей в месяц, без НДС;
- с 01.02.2018г. по 14.01.2019г. в сумме – 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей в месяц, без НДС;
- с 15.01.2019г. по 14.01.2020г. в сумме – 1 498 000 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч) рублей в месяц, без НДС;
- с 15.01.2020г. по 14.01.2021г. в сумме – 1 602 860 (Один миллион шестьсот две тысячи восемьсот шестьдесят) рублей в месяц, без НДС;
- с 15.01.2021г. по 14.01.2022г. в сумме – 1 715060 (Один миллион семьсот пятнадцать тысяч шестьдесят) рублей в месяц, без НДС;
- с 15.01.2022г. по 31.01.2023г. в сумме – 1 835 114 (Один миллион восемьсот тридцать пять тысяч сто четырнадцать) рублей в месяц, без НДС.

В арендную плату входят: плата за размещение наружных вывесок и информационных конструкций, коммунальные и другие эксплуатационные услуги (водоснабжение, канализация, отопление, представление электрической энергии).

Датой начала начисления арендной платы является дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

Арендная плата уплачивается безналичными платежами в рублях и вносится Субарендатором помесячно не позднее 08 (Восьмого) числа текущего месяца, подлежащего оплате, на расчетный счет Арендатора.

Первый платеж арендной платы за январь 2018г. Субарендатор обязуется оплатить по 15 января 2018 года.

Арендная плата НДС не облагается, в связи с применением Арендатором упрощенной системы налогообложения, на основании главы 26.2. Налогового кодекса РФ.

3.2. В течение 2 (двух) банковский дней с даты подписания сторонами Договора Субарендатор обязуется оплатить Арендатору «Обеспечительный платеж» в сумме – 1 835 114 (Один миллион восемьсот тридцать пять тысяч сто четырнадцать) рублей.

3.2.1. Ранее оплаченный Субарендатором «Обеспечительный платеж» по [illegible] ду [illegible] рублей подлежит зачету в счет частичной оплаты Обеспечительного платежа по настоящему Договору. Субарендатор доплачивает остаток Обеспечительного платежа в размере 1 035 114 (Один миллион тридцать пять тысяч сто четырнадцать) рублей.

3.2.2. «Обеспечительный платеж», указанный в пункте 3.2 подлежит зачету в счет оплаты Арендной платы за последний месяц аренды Объекта.

3.3. В случае досрочного расторжения договора Субарендатором по причине независящей от Арендатора, внесенный Субарендатором Обеспечительный платеж Арендатором возврату не подлежит.

3.4. Обязанность Субарендатора по внесению арендной платы и других услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.5. Субарендатор не пользуется услугами телефонной связи (городской связи) предоставляемой Арендатором, в связи с этим Субарендатор ни при каких обстоятельствах не оплачивает данные расходы Арендатора.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Срок аренды по договору с «15» января 2018г. по «31» января 2023г.

4.3. Настоящий Договор, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующих органов. Регистрацию Договора Субаренды осуществляет Арендатор и расходы по оплате госпошлины осуществляет Арендатор.

4.4. Подача Договора и документов, необходимых для его регистрации, осуществляется силами Арендатора в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента его подписания Сторонами, при условии предоставления Субарендатором всех необходимых документов Арендатору, требуемых регистрирующим органом.

4.5. До момента государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого не превышает 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней, исчисляемых с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.6. В случае если по какой-либо причине настоящий Договор не будет зарегистрирован в течение 363 (Трехсот шестидесяти трех) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, то Стороны обязуются заключить новый договора аренды, на условиях, согласованных в настоящем Договоре, на срок равный 363 (Трехсот шестидесяти трех) дням и на тех же условиях с индексацией 7 (семь) %.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае невнесения арендной платы в срок Субарендатор уплачивает Арендатору пени в размере 1 (Один)% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки. Уплата пени осуществляется Сторонами только в случае направления другой Стороной письменного требования об этом (претензии), Арендатор выставляет Субарендатору счет на оплату пени.

5.3. В случае непредставления Арендатором Помещения по Акту приема-передачи в срок, установленный настоящим Договором, Арендатор уплачивает Субарендатору пеню в размере 1 (Один)% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени осуществляется Сторонами только в случае направления другой Стороной письменного требования об этом (претензии), Арендатор выставляет Субарендатору счет на оплату пени.

5.4. Арендатор не несет ответственность за сохранность имущества Субарендатора, либо за ущерб, нанесенный Субарендатором третьим лицам.

5.5. Субарендатор обязан возместить Арендатору ущерб, причиненный в результате потопа (залива), пожара, аварий инженерных систем и т.п., произошедших по вине Субарендатора, в полном объеме.

5.6. В случае, если по причине неоплаты электроэнергии Арендатором, Помещение не обеспечено электроэнергией, Субарендатор освобождается от уплаты Арендной платы за каждый день отсутствия электроэнергии, если ее отсутствие длилось в общей сложности 3 (Три) часа в течение суток. Кроме того, Субарендатор вправе потребовать от Арендатора возмещения документально подтвержденного ущерба, причиненного отсутствием электроэнергии в Помещении, упущенная выгода в этом случае возмещению не подлежит.

5.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине и/или инициативе Арендатора в течение первого года аренды, Субарендатор вправе потребовать от Арендатора выплаты компенсации в размере, равной стоимости документально подтвержденных затрат на проведение Субарендатором ремонтно-строительных работ, необходимых для начала своей коммерческой деятельности в арендуемом помещении, а именно – 1 558 000(один миллион пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей. Арендатор обязуется перечислить сумму вышеуказанной компенсации на расчетный счет Субарендатора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения письменного требования Субарендатора о выплате.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены и/или дополнены по обоюдному согласию Сторон. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными уполномоченными представителями Сторон, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке до окончания срока его действия по любому основанию, при этом инициативная

сторона обязана уведомить другую сторону о намерении расторгнуть договор не позднее, чем за **90 (девяносто)** календарных дней до его расторжения, уведомление о расторжении должно быть вручено письменно (под роспись) представителю сторон настоящего договора или отправлено по почте (с уведомлением) на фактический, юридический адреса Арендатора или Субарендатора.

6.3. По требованию Арендатора настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

- использования Субарендатором помещения не в соответствии с п.1.6. настоящего Договора;
- не заключения договора на оказание услуг по обращению с отходами п.2.3.19. настоящего Договора;
- в случае неоплаты или не соблюдения сроков оплаты (арендной платы, пени) сроком более чем на 10 (Десяти) календарных дней;
- в случае незаконной, несогласованной перепланировки арендуемого помещения п.2.3.12. настоящего Договора.

6.4. По требованию Субарендатора настоящий Договор может быть, досрочно расторгнут, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.5. Стороны договариваются о следующем порядке передаче помещений в случае досрочного расторжения аренды либо по окончании срока аренды:

- в течение 7 (семи) календарных дней Субарендатор освобождает помещение и сдает его по акту приема-передачи;
- в случае не освобождения помещения в течение 7 (семи) календарных дней Арендатор помещения перекрывает доступ в помещение и прекращает подачу электроэнергии;
- в случае отказа Субарендатора от освобождения помещения и вывоза оборудования в течение 30 (Тридцати) календарных дней Арендатор имеет право реализовать все, что находится в арендуемом помещении в счет зачета оплаты задолженности аренды, при наличии такой задолженности.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

7.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок.

7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1., срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 7.1., и их последствия продолжают действовать более одного месяца, Стороны проводят дополнительные

переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора либо его прекращения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров. При наличии неурегулированных спорных вопросов они будут переданы на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Сторонами), имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендатора, один экземпляр для Субарендатора и один экземпляр для регистрирующего органа.

8.3. При изменении реквизитов Стороны обязаны немедленно уведомить об этом друг друга по электронной почте, а также в письменном виде заказными почтовыми отправлениями, с уведомлением.

Перечень Приложений к Договору:

1. Приложение №1, № 2 – Поэтажный план ТБТИ.
2. Приложение №3 - Акт приема-передачи.
3. Приложение №4 – Границы вывески Субарендатора.
4. Приложение №5 – Акт разграничения балансовой (эксплуатационной) ответственности.
5. Приложение № 6 – Точки ввода инженерных коммуникаций.

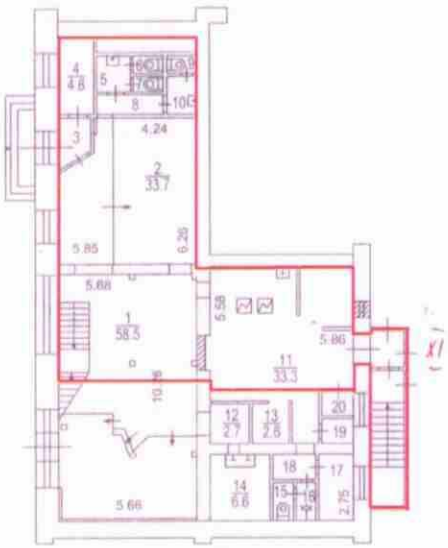
9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДАТОР: **СУБАРЕНДАТОР:**

Приложение №1
К договору субаренды
нежилых помещений №24
от 15.12.2017 г.

Копия поэтажного плана-1 этажа

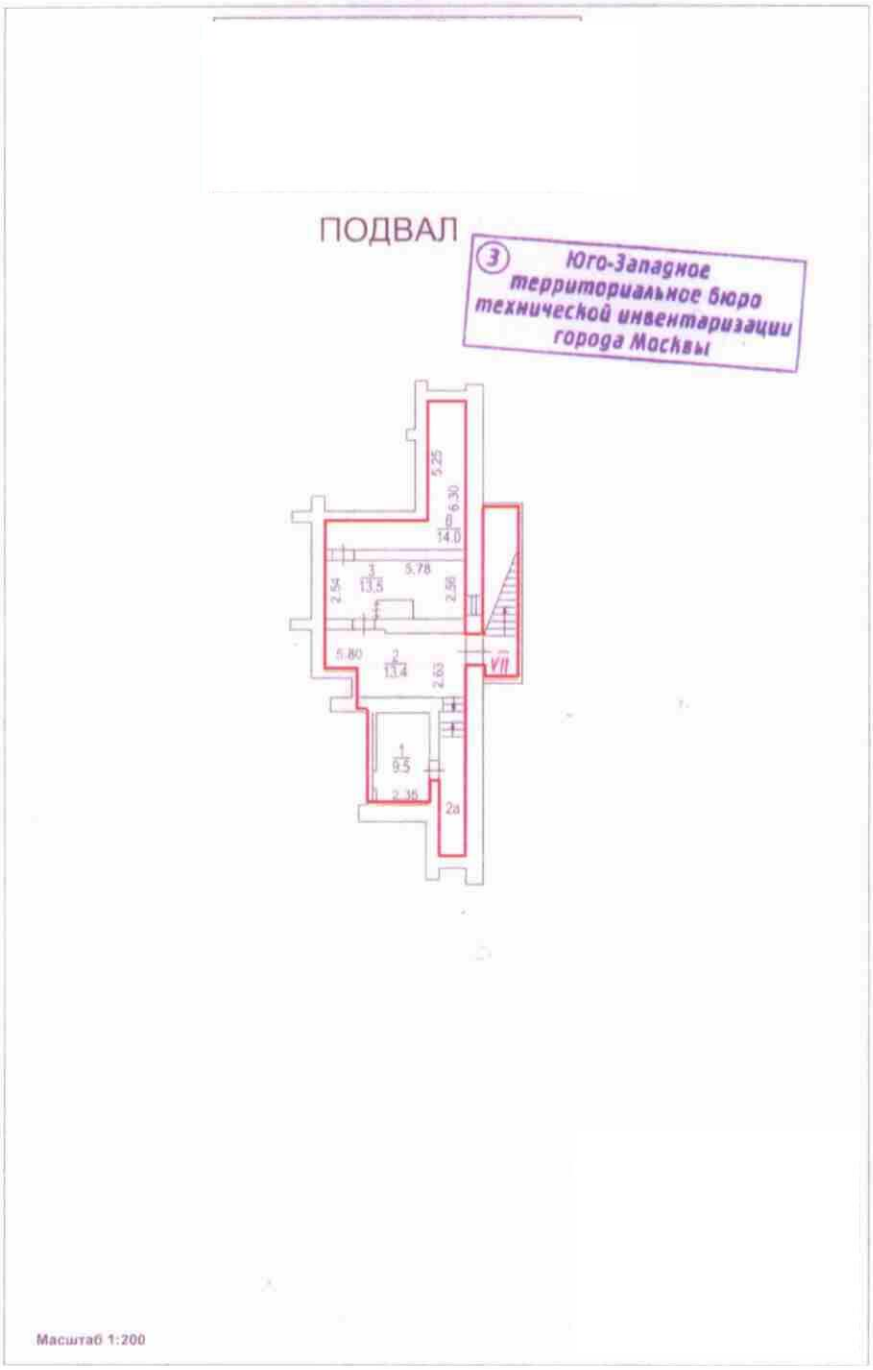
1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Приложение №2
К договору субаренды
нежилых помещений №24
от 15.12.2017 г.

Копия поэтажного плана - Подвала



3

Всего