

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № _____

г. Элиста

«01» декабря 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Имущественная компания «Би энд Би», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Будякова Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "XXX", именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование имущество – нежилое помещение (офисное, бытовое, производственное, складское), земельный участок, оборудование (кран-балку, подкрановые пути), указанные в Приложении № 1 к Договору (далее – «Объект аренды»), расположенные по адресу: **450112, Республика Башкортостан, г. Уфа, Соединительное шоссе, д.11.**

1.2. Передаваемый в арендное пользование Объект аренды находится в состоянии, отвечающем условиям Договора в соответствии с назначением Объекта аренды.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего договора Объект аренды передается для организации предпринимательской деятельности в соответствии с п.1.3. Приложения № 1 к настоящему договору.

Субарендатор не вправе занимать или допускать использование Объекта аренды, или их части для проживания физических лиц, хранения вещей, изъятых из оборота, ядовитых или опасных веществ, или предметов, а также иного имущества, для хранения которого законодательством установлен особый порядок.

1.4. Срок аренды устанавливается с **«01» января 2025 года по «28» декабря 2025 года.**

Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий.

1.5. Объекты аренды принадлежат Арендатору на праве:

- собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.06.2022 г. (собственность № 02:55:030301:270-02/140/2022-7 от 22.06.2022 г.);

- аренды, что подтверждается Договором аренды, заключенным с ООО «Решение» (ИНН 0277962174) на срок до «31» декабря 2033 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за № 02:55:030301:271-02/114/2023-8 от 06.12.2023 г.).

1.6. Арендатор заверяет Субарендатора о том, что на момент заключения настоящего договора Объект аренды свободен от ареста, не обременен другими договорами аренды.

2. Платежи и расчеты по Договору

2.1. Размер арендной платы определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Платежи, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора осуществляются в срок до 10 числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

Обязательства по оплате платежей, указанных в настоящем разделе договора, считаются исполненными на дату зачисления средств на расчетный счет Арендатора, определяемого по выписке Банка.

2.3. При заключении настоящего Договора Субарендатор уплачивает Арендатору авансовый платеж. Размер авансового платежа определяется в Приложении № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Сумму авансового платежа по настоящему договору Субарендатор перечисляет Арендатору в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора. В случае нарушения Субарендатором сроков и суммы оплаты авансового платежа, договор считается не заключенным.

2.5. Дополнительно Субарендатор вносит Арендатору обеспечительный платеж. Размер обеспечительного платежа определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

По окончании срока действия договора, его расторжения, обеспечительный платеж засчитывается в счет возможного причинения Субарендатором ущерба Объекту аренды. В случае отсутствия претензий по состоянию Объекта аренды после прекращения либо расторжении Договора аренды, Арендатор возвращает обеспечительный платеж Субарендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения договора и возвращения Субарендатором Объекта аренды Арендатору.

2.6. Сумму обеспечительного платежа по настоящему договору Субарендатор перечисляет Арендатору в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора. В случае нарушения Субарендатором сроков и суммы оплаты обеспечительного платежа, договор считается не заключенным.

2.7. В арендную плату по настоящему Договору **не входят** коммунальные платежи, стоимость горячего и холодного водоснабжения **производственных** помещений, отопление **производственных** помещений, вентиляции, канализации, стоимость электроэнергии и другие платежи, связанные с содержанием и обслуживанием Объекта аренды.

2.8. В стоимость арендной платы **не входят** расходы, связанные с услугами связи и интернета; охранной и пожарной сигнализации; на размещение рекламных вывесок и щитов. Указанные расходы Субарендатор оплачивает самостоятельно на основании заключённых им договоров с поставщиками этих услуг.

2.9. Утилизация мусора, образовавшегося в ходе хозяйственной деятельности Субарендатора осуществляется силами Арендатора, но за счет Субарендатора на основании заключенного сторонами соответствующего соглашения. За все виды образующихся отходов 1 – 5 класса опасности, а также выбросы в атмосферу несет ответственность Субарендатор, если иное не предусмотрено Дополнительным соглашением.

Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов из офисных помещений, расположенных в Объекте аренды, входят в стоимость арендной платы по настоящему Договору.

Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов из производственных помещений, расположенных в Объекте аренды, не входят в стоимость арендной платы по настоящему Договору.

2.10. Размер арендной платы может быть досрочно пересмотрен Арендатором в одностороннем порядке не чаще одного раза в шесть месяцев с момента заключения настоящего договора. О предстоящем изменении арендной платы Арендатор уведомляет Субарендатора за 10 (Десять) календарных дней путем направления соответствующего уведомления в адрес Субарендатора заказным письмом либо нарочно.

2.11. Стороны пришли к соглашению о том, что составление ежемесячного акта оказания услуг аренды является обязательным для Сторон. В данном случае документальным подтверждением оказания услуг за соответствующий период будет являться УПД (Универсальный передаточный документ) об оказании услуг аренды. Обмен указанными документами осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.

2.12. Стороны особо оговорили, что за пользование автостоянкой, находящейся на территории Арендатора, Субарендатором и/или сотрудниками Субарендатора в период с 22.00 ч. до 06.00 ч. - в рабочие дни, с 00.00 ч. до 24.00 ч. - в выходные дни, Субарендатор уплачивает Арендатору плату в размере 180 (Сто восемьдесят) рублей, в том числе НДС 20%, в сутки за каждый автомобиль, принадлежащий Субарендатору и/или сотрудникам Субарендатора, за каждый факт такой стоянки на основании выставленного Арендатором УПД и в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления счета.

В случае нахождения по служебной необходимости автомобиля и одновременно сотрудника Субарендатора на территории Арендатора в период с 22.00 ч. до 06.00 ч., плата за указанный период не взимается.

2.13. В случае аренды Субарендатором производственных площадей, за выполнение Арендатором обязательств, предусмотренных п.3.1.4. настоящего договора по уборке биотуалета, Субарендатор оплачивает Арендатору ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца 9000 (Девять тысяч) рублей, в том числе НДС 20%, путем перечисления на расчетный счет Арендатора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Передать Объект аренды Субарендатору по акту приема-передачи (Приложение № 3) после подписания договора и Приложения № 1 и в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента внесения авансового платежа и обеспечительного платежа.

3.1.2. Обеспечивать в любое время беспрепятственный доступ к Объекту аренды сотрудникам Субарендатора и третьим лицам, согласно согласованных с Арендатором списков.

3.1.3. Обеспечить ежедневную очистку от снега и мусора центрального проезда своими силами и за свой счет.

3.1.4. В случае аренды Субарендатором производственных помещений, после выполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных п.3.3.19 настоящего договора обеспечить уборку биотуалета 2 (Два) раза в неделю.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. На беспрепятственный круглосуточный доступ к Объекту аренды, занимаемого Субарендатором по Договору, с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.2.2. Если Субарендатор пользуется Объектом аренды не в соответствии с условиями Договора или его назначением, Арендатор расторгает Договор в одностороннем порядке с уведомлением Субарендатора за 10 (Десять) календарных дней путем направления соответствующего уведомления в адрес Субарендатора заказным письмом либо нарочно.

3.2.3. Удерживать принадлежащее Субарендатору имущество, находящееся в арендуемом Объекте после прекращения либо расторжения Договора аренды, в обеспечение исполнения обязательств Субарендатором по внесению арендной платы, неустойки, возмещения ущерба и иных расходов по настоящему договору за Объект аренды до полного погашения задолженности Субарендатором по настоящему договору.

В случае, если в течение 30 (Тридцати) календарных дней после прекращения либо расторжения Договора аренды задолженность Субарендатором не будет погашена в добровольном порядке, Арендатор вправе во внесудебном порядке реализовать (продать) удерживаемое оборудование, имущество, принадлежащее Субарендатору, по рыночной стоимости с учетом износа, и вырученные денежные средства засчитать в счет погашения имеющейся задолженности Субарендатора по внесению арендной платы, неустойки, возмещения ущерба и иных расходов по настоящему договору за Объект аренды.

3.2.4. Выселить Субарендатора из Объекта аренды (освободить Объект аренды от имущества Субарендатора), если Субарендатор будет продолжать занимать полностью или частично Объект аренды по окончании срока действия договора аренды либо после досрочного расторжения договора, т.е. прибегнуть к самозащите своих законных прав и интересов во внесудебном порядке, осуществить возврат Объекта аренды в свое законное владение с целью пресечения дальнейшего незаконного использования Субарендатором Объекта аренды и предотвращения увеличения возможных убытков Арендатора вследствие нарушения Субарендатором своих обязательств по договору.

При этом:

- Субарендатор обязан возместить Арендатору все расходы, связанные с принудительным выселением Субарендатора из Объекта аренды;

- Арендатор не несет ответственность за сохранность и целостность имущества Субарендатора;

- Арендатор по своему усмотрению может складировать имущество Субарендатора как в закрытом помещении, так и под открытым небом; как на территории Арендатора, так и за ее пределами.

В случае, если в течение 30 (Тридцать) календарных дней с момента направления в адрес Субарендатора уведомления о принудительном выселении (освобождении), имущество Субарендатора не будет востребовано, Арендатор вправе самостоятельно избавиться от такого имущества и вывезти его в качестве мусора на свалку.

При этом стоимость указанного имущества Субарендатора Арендатором Субарендатору не возмещается.

3.2.5. Осуществлять иные правомочия Арендатора, не ограниченные условиями настоящего Договора.

3.3. Субарендатор обязан:

3.3.1. Принять Объект аренды по акту приема-передачи (Приложение № 3) после подписания договора и Приложения № 1 и в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента внесения авансового платежа и обеспечительного платежа.

3.3.2. Использовать арендуемый Объект аренды исключительно в соответствии с целями, установленными п.1.3. Договора аренды.

3.3.3. Своевременно и в порядке, установленном Договором, вносить арендную плату.

3.3.4. Обеспечить беспрепятственный круглосуточный допуск в Объект аренды уполномоченных лиц Арендатора для контроля.

3.3.5. Подчиняться Внутреннему регламенту и порядку Арендатора в части доступа сотрудников и автотранспорта Субарендатора к арендуемым Объектам.

3.3.6. Субарендатор за свой счет обязан обеспечить выполнение его работниками и посетителями требований пожарной безопасности, а также соблюдение и поддержание ими противопожарного режима и техники безопасности.

3.3.7. Субарендатор за свой счет должен содержать Объект аренды в надлежащем санитарном состоянии, в т.ч. осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечить соблюдение санитарных норм и правил.

Уборку офисных помещений осуществляет Арендатор за свой счет.

3.3.8. Для поддержания Объекта аренды в исправном состоянии Субарендатор за свой счет осуществляет его техническое обслуживание.

3.3.9. Производить за свой счет текущий ремонт Объекта аренды.

3.3.10. Незамедлительно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту аренды ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта аренды. При обнаружении признаков аварийного состояния немедленно устранить их.

3.3.11. Без письменного согласия Арендатора не производить никаких перепланировок, переустройств, переоборудования и капитальных ремонтных работ Объекта аренды.

3.3.12. Если вследствие аварии, воздействия внешних факторов или иных непредвиденных причин состояние Объекта аренды ухудшилось, Субарендатор обязан за свой счет произвести неплановый текущий ремонт в срок, определенный Арендатором.

При необходимости произвести неплановый текущий ремонт стороны предварительно согласовывают следующие условия его проведения:

- виды, объемы и стоимость ремонтных работ, которые должны быть проведены;
- виды и стоимость используемых материалов и оборудования;
- сроки проведения ремонтных работ.

Субарендатор не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения необходимости проведения ремонта обязуется согласовать с Арендатором условия производства непланового текущего ремонта и не позднее следующего дня после согласования приступить к производству ремонтных работ.

3.3.13. Не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней **письменно** сообщить Арендатору о предстоящем освобождении Объекта аренды, как в случае истечения срока договора, так и при досрочном освобождении арендуемого объекта. При желании Субарендатора заключить договор на новый срок **письменно** сообщить об этом не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания действия настоящего Договора.

3.3.14. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Субарендатора ранее окончания срока действия договора, Субарендатор обязан оплатить арендную плату за полный текущий календарный месяц.

3.3.15. В случае образования и возникновения необходимости вывоза и утилизации производственного мусора, заключать с Арендатором Дополнительное соглашение на вывоз и утилизацию производственного мусора и оплачивать такие услуги.

3.3.16. В случае аренды производственных площадей ежедневно обеспечить очистку от снега и мусора прилегающей территории, подъездных путей к Объектам аренды своими силами и за свой счет.

3.3.17. В течение всего срока аренды Субарендатор по своему усмотрению обеспечивает охрану Объекта аренды за свой счет. При этом Арендатор не несет ответственность за целостность и сохранность имущества Субарендатора.

3.3.18. В случае аренды производственных площадей, огородить арендованную площадь забором (сетка «Рабица», высота забора не менее 2 м) за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента оформления акта-приема передачи Объекта аренды.

3.3.19. В случае аренды производственных площадей, Субарендатор обязан установить на улице перед арендуемым помещением биотуалет в количестве необходимом из расчета: 1 (Один) биотуалет на 2000 кв.м. арендуемой площади производственных помещений в течение 5 (Пяти)

календарных дней с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи Объекта аренды.

3.3.20. Субарендатору запрещается передавать Объект аренды или арендные права третьим лицам, в том числе в порядке субаренды, давать в залог, предоставлять юридический адрес и т.д.

3.3.21. Со дня прекращения договора аренды, а также при досрочном освобождении Объекта аренды, вернуть Арендатору Объект аренды в первоначальном состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

Объект аренды возвращается по акту приема-передачи (Приложение № 3), содержащему сведения о его состоянии. Если при возврате будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

3.3.22. Субарендатор не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендатора УПД об оказании услуг аренды обязуется их подписать и вернуть Арендатору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора. В случае не подписания указанных УПД в установленный срок, УПД об оказании услуг считаются подписанными, а услуги принятыми без замечаний.

3.3.23. Обеспечить наличие у своего персонала разрешения на работу в Российской Федерации или патента и соблюдение трудового и миграционного законодательства. Ответственность за нарушение Субарендатором установленных норм трудового и миграционного законодательства возлагается на Субарендатора. За несоблюдение Субарендатором требований миграционного и трудового законодательства, оформленные документами (протокол, акт, постановление и т.п.) уполномоченных проверяющих органов (ФМС и т.п.) Субарендатор самостоятельно несет ответственность.

3.3.24. В случае, если Субарендатор является лицом, осуществляющим производственную деятельность, то он обязан самостоятельно исполнять требования природоохранного законодательства: представлять отчетность в госорганы, оформлять паспорта отходов, получать нормативы и лимиты на размещение отходов, вносить платежи за негативное воздействие на окружающую среду и т.д.

3.4. Субарендатор имеет право:

3.4.1. После истечения срока Договора при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

3.4.2. За счет собственных средств производить отдельные улучшения Объекта аренды.

3.4.3. За счет собственных средств и с согласия Арендатора производить (возводить) улучшения, неотделимые от Объекта аренды без вреда для Объекта аренды.

При необходимости произвести неотделимые улучшения стороны предварительно согласовывают следующие условия улучшений:

- виды, объемы и стоимость работ, которые должны быть проведены;
- виды и стоимость используемых материалов и оборудования;
- сроки проведения работ.

Субарендатор не позднее 3 (Трех) дней с момента возникновения необходимости проведения неотделимых улучшений обязуется согласовать с Арендатором условия производства улучшений и не позднее следующего дня после согласования приступить к производству улучшений.

Затраты, понесенные Субарендатором на неотделимые улучшения Объекта аренды Арендатором возмещению, не подлежат.

3.4.4. На иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Условия аренды оборудования

4.1. В случае если Объектом аренды является оборудование (кран-балка и подкрановые пути), помимо всех имеющихся в договоре условий на стороны распространяются условия, изложенные в настоящем разделе Договора (Раздел 4 «Условия аренды оборудования»).

4.2. При использовании и работе с оборудованием, Субарендатор берет на себя следующие обязательства:

- использовать в соответствии с его назначением;
- не перегружать разрешенную массу;
- обеспечивать условия эксплуатации согласно руководству по эксплуатации и требований нормативных актов, устанавливающих порядок эксплуатации оборудования подобного рода;
- соблюдать правила техники безопасности, охраны труда и окружающей среды;

- эксплуатировать оборудование квалифицированным персоналом, имеющим соответствующую подготовку и допуск к работе на оборудовании соответствующего вида согласно требованиям, установленных нормативной/технической документации, руководством по эксплуатации оборудования;

- в течение всего срока аренды за свой счет поддерживать оборудование в технически исправном состоянии, осуществлять его текущий ремонт и необходимое плановое/внеплановое техническое обслуживание с учетом покупки необходимых материалов и запасных частей;

- нести, возникающие в связи с эксплуатацией оборудования расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов;

- в течение всего срока аренды за свой счет выполнять капитальный ремонт и иные мероприятия, связанные с обеспечением поддержания принятого оборудования в технически исправном состоянии с учетом покупки необходимых материалов и запасных частей;

- нести ответственность и обязуется соблюдать требования охраны труда, под которыми понимаются государственные нормативные требования охраны труда, содержащиеся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, устанавливающие правила, процедуры, критерии и нормативы, направленные на сохранение жизни и здоровья лиц, в процессе использования оборудования;

- нести ответственность и обязуется соблюдать требования промышленной безопасности - условия, запреты, ограничения и другие обязательные требования, содержащиеся в федеральных законах, принимаемых в соответствии с ними нормативных правовых актах Президента Российской Федерации, нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации, а также федеральных норм и правилах в области промышленной безопасности;

- вернуть Арендатору по окончании действия договора аренды арендуемое оборудование в исправном техническом состоянии и состоянии, в котором оно было получено, с учетом его нормального износа.

4.3. Субарендатор обязан иметь на объекте до начала эксплуатации оборудования, следующие документы, о чем уведомляет Арендатора в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи оборудования письменно, путем направления следующих копий документов:

- приказ о назначении лиц ответственных за безопасное производство работ, ответственных за осмотр съемно-грузозахватных приспособлений (СГЗП) и тары, стропальщиков на объекте;

- копии протоколов аттестации ИТР, стропальщиков и оригиналы удостоверений (по нормативам один раз в три года);

- журнал СГЗП и тары (по нормативам один раз в десять дней);

- паспорта на СГЗП и тару;

- должностные инструкции ответственных лиц за безопасное производство работ;

- инструкцию по осмотру СГЗП и тары, текстильных строп;

- производственную инструкцию стропальщиков;

- акт готовности (знаки опасных зон, стенд со схемой строповки и таблицей весов перемещаемых грузов, схемы складирования и т.д., согласно проекту производства работ кран-балками или технологических карт);

4.4. Субарендатор обязуется назначить ответственное лицо, которое будет отвечать за оборудование (в т.ч. в дневное и ночное время суток при работе с оборудованием). Письменно уведомить о назначении ответственного лица Арендатора в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора и в течение 1 (Одного) рабочего дня в случае последующей замены такого лица.

4.5. Субарендатор обязуется самостоятельно за свой счет обеспечивать совершение всех необходимых регистрационных и иных мероприятий, необходимых для осуществления деятельности, связанной с эксплуатацией оборудования и несет всю связанную с указанной деятельностью ответственность.

4.6. Субарендатор принимает на себя по настоящему договору ответственность за вред (ущерб), причиненный оборудованием третьим лицам, поскольку на нем лежит бремя ответственности за надлежащее техническое состояние Оборудования, его сохранности и соблюдение требований техники безопасности в течение всего периода аренды, начиная с момента передачи Арендатором оборудования Субарендатору во исполнение условий настоящего договора.

4.7. За неисполнение Субарендатором обязательств, предусмотренных п.4.3. и п.4.4. настоящего договора, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 1000 (Одна тысяча)

рублей за каждый не предоставленный документ в день. Штраф начисляется до момента исполнения Субарендатором обязательств. Штраф оплачивается Субарендатором на основании требования (претензии), выставленной Арендатором.

4.8. За неисполнение Субарендатором обязательств, предусмотренных п.4.2. настоящего договора, а именно:

- если в течение всего срока аренды за свой счет не поддерживает оборудование в технически исправном состоянии, не осуществляет его текущий ремонт и необходимое плановое/внеплановое техническое обслуживание с учетом покупки необходимых материалов и запасных частей;

- если в течение всего срока аренды за свой счет не выполняет капитальный ремонт и иные мероприятия, связанные с обеспечением поддержания принятого оборудования в технически исправном состоянии с учетом покупки необходимых материалов и запасных частей;

Субарендатор оплачивает Арендатору штраф в размере 100000 (Сто тысяч) рублей. Штраф оплачивается Субарендатором на основании требования (претензии), выставленной Арендатором.

5. Ответственность по Договору

5.1. В случае несоблюдения Субарендатором порядка и сроков внесения арендной платы, авансового платежа, обеспечительного платежа Арендатор начисляет пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. Если Субарендатор не возвратил Объект аренды либо возвратил несвоевременно, Субарендатор обязан уплатить арендную плату за все время просрочки и за весь текущий месяц.

5.3. При невозвращении Объекта аренды в срок, предусмотренный настоящим Договором, Субарендатор обязан уплатить Арендатору неустойку в размере 3 (Трех) процентов от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата Объекта аренды.

5.4. Если состояние возвращаемого Объекта аренды при прекращении Договора хуже первоначального состояния, в котором Субарендатор его получил, с учетом нормального износа, то Субарендатор обязан собственными силами и за свой счет привести Объект аренды в то состояние, в котором он его получил в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего обращения от Арендатора. При этом Субарендатор обязан оплатить за весь период ремонта арендную плату согласно условиям настоящего договора.

В случае неисполнения Субарендатором обязательств по приведению Объекта аренды в первоначальный вид с учетом износа, Арендатор вправе самостоятельно выполнить указанные работы. Стоимость работ подлежит возмещению Субарендатором в адрес Арендатора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Арендатором путем направления соответствующего уведомления в адрес Субарендатора заказным письмом либо нарочно.

5.5. При полной утрате Объекта аренды либо при невозможной потере Объектом аренды своих потребительских качеств, произошедшей по вине Субарендатора, Субарендатор обязан уплатить Арендатору двукратный штраф от рыночной стоимости Объекта аренды. Размер рыночной стоимости Объекта аренды для целей настоящего договора стороны договорились установить в размере, определенном п.5 Приложения № 1.

5.6. При передаче Субарендатором Объекта аренды или прав на него третьим лицам без согласия Арендатора, Субарендатор обязан уплатить штраф в размере 100000 (Сто тысяч) рублей. Штраф уплачивается в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Арендатором путем направления соответствующего уведомления в адрес Субарендатора заказным письмом либо нарочно.

5.7. Субарендатор несет ответственность за допущенные им нарушения природоохранного, водного, земельного, лесного законодательства, законодательства в области пожарной безопасности, экологической безопасности, охраны труда, атмосферного воздуха, опасных производственных объектов и т.д., включая оплату штрафов, пеней, а также по возмещению причиненного, в связи с этим вреда, в том числе и перед надзорными и проверяющими органами. В случае если Арендатор был привлечен к ответственности за вышеуказанные нарушения Субарендатора, последний обязуется возместить Арендатору все причиненные этим убытки. Сумма причиненных убытков уплачивается в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Арендатором Субарендатора путем направления соответствующего уведомления в адрес Субарендатора заказным письмом либо нарочно.

5.8. За неисполнение обязательств по своевременной оплате, предусмотренных Договором платежей более двух раз в течение срока действия Договора, Субарендатор лишается преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

5.9. В случае, если Субарендатор после подписания настоящего Договора и внесения платежей, предусмотренных п.2.3 и п.2.5 настоящего Договора, уклоняется от подписания Акта приема-передачи Объекта аренды и/или по каким-либо обстоятельствам, независящим от Арендатора, фактически не пользуется Объектом аренды более 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего Договора, то суммы внесенных Субарендатором аванса и обеспечительного платежа возврату не подлежат.

5.10. За неисполнение обязательств по своевременному возврату УПД об оказании услуг аренды Арендатору, предусмотренных п.2.11. Договора, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 3000 (Три тысячи) рублей за каждый такой документ.

5.11. На всей территории Арендатора, где расположены Объекты аренды, Субарендатору, в том числе сотрудникам Субарендатора, запрещается осуществлять прикорм бродячих животных.

В случае, если Арендатором будет зафиксирован факт кормления животных сотрудниками Субарендатора, что является нарушением Внутреннего регламента Арендатора для Субарендаторов, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей за каждый такой случай.

Нарушения фиксируются в Актах о нарушении. Акт, составленный представителями Арендатора в одностороннем порядке (в случае неявки представителя Субарендатора в течение 2 часов с момента уведомления или отказа представителя Субарендатора от подписания акта), имеют силу и являются действительными для обеих сторон. Фото- и/или видеосъемку стороны Договора принимают как доказательство наличия нарушений.

5.12. Субарендатор предотвращает случаи предложения своими сотрудниками сотрудникам Арендатора предложений по трудоустройству к Субарендатору по более привлекательным для сотрудника Арендатора условиям.

В случае выявления такого факта Арендатор вправе взыскать с Субарендатора 100000 (Сто тысяч) рублей штрафа за каждый выявленный факт, а также расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, за исключением случаев, когда сотрудник Арендатора был принят на работу к Субарендатору по истечении 1 (Одного) года с момента увольнения от Арендатора.

5.13. Уплата пени, неустойки и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Субарендатора от выполнения лежащих на нем обязательств по Договору и устранения нарушений.

5.14. Расторжение Договора не освобождает Субарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты санкций.

5.15. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

5.16. В случае несоблюдения Субарендатором обязательств, предусмотренных п.3.3.19 настоящего договора, Субарендатор обязан оплатить Арендатору штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день неисполнения обязательств, предусмотренных п.3.3.19 настоящего договора.

5.17. В случае несоблюдения Арендатором обязательств, предусмотренных п.3.1.4 настоящего договора, Арендатор осуществляет уборку туалетов в следующем месяце с учетом неисполнения обязательств по уборке в текущем месяце.

6. Прекращение действия Договора

6.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при отсутствии оплаты арендной платы более двух месяцев;
- невнесения Субарендатором авансового платежа;
- невнесение Субарендатором обеспечительного платежа;
- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п.1.3. Договора;
- не проведение текущего ремонта;
- умышленное или неосторожное ухудшение Субарендатором состояния Объекта аренды;
- передача Объекта аренды Субарендатором (как в целом, так и части) другим лицам;
- признания Субарендатора несостоятельным (банкротом);
- ликвидации Субарендатора - юридического лица;

- в случае, когда Субарендатор уклоняется от подписания Акта приема-передачи Объекта аренды и/или по каким-либо обстоятельствам, независящим от Арендатора, фактически не пользуется Объектом аренды и не вносит арендную плату более 1 (одного) месяца;

- невыполнение Субарендатором полностью или частично условий настоящего Договора;
- по иным основаниям, установленным законодательством.

В указанных случаях, Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня уведомления Арендатором путем направления соответствующего уведомления в адрес Субарендатора заказным письмом либо нарочно.

6.3. Субарендатор вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Арендатора не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.

6.4. Арендатор вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Субарендатора не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.

7. Электронный документооборот

7.1. Сторонами достигнуто соглашение о применении для обмена документами в электронном виде системы электронного документооборота (ЭДО). Обмен осуществляется через аккредитованных ФНС Операторов ЭДО с применением усиленной квалифицированной подписи, выданной Аккредитованным удостоверяющим центром.

7.2. Обмен формализованными документами производится в соответствии с форматами и регламентами утвержденными нормативно-правовыми актами Федеральной Налоговой Службы. Обмен неформализованными документам производится в форматах: PDF, MS Office (doc, docx, xls,.xlsx) в соответствии с регламентом Оператора ЭДО.

7.3. При соблюдении условий, приведенных выше, электронный документ, содержание и порядок обмена которого соответствует требованиям нормативных правовых актов, может приниматься участниками обмена к учету в качестве первичного учетного документа, использоваться в качестве доказательства в судебных разбирательствах, предоставляться в государственные органы по запросам последних, стороны признают юридическую силу таких документов.

7.4. Отправка электронных документов в рамках ЭДО Арендатором осуществляется через оператора ЭДО - АО «ПФ «СКБ «Контур». Субарендатор вправе осуществлять обмен документами в электронном виде через любого оператора ЭДО, самостоятельно неся обязательство по настройке роуминга.

7.5. Стороны обязуются информировать друг друга о невозможности обмена документами в электронном виде, подписанными ЭЦП, в случае технического сбоя внутренних систем Стороны или Оператора. В этом случае в период действия такого сбоя Стороны производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью уполномоченного лица и заверенные печатью организации.

7.6. Стороны договорились, что по настоящему договору электронному документообороту подлежат следующие документы:

- договор, дополнительные соглашения, приложения к договору;
- УПД об оказании услуг;
- уведомления сторон, связанные с прекращением и изменениями договора;
- претензии сторон и ответы на них.

Все остальные документы, не указанные выше, направляются в бумажном виде.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и выполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных п.2.3. и п.2.5. настоящего договора. Настоящий Договор заключен в 2 экземплярах: один экземпляр для Арендатора, другой для Субарендатора.

8.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они оформлены в письменной форме путем составления документа, подписанного Сторонами.

8.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно заказными отправлениями или по электронной почте в десятидневный календарный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. Неисполнение

стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

8.4. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

8.5. Споры, вытекающие из Договора, заключенного с юридическим лицом рассматриваются Арбитражным судом Республики Калмыкия; споры, вытекающие из Договора, заключенного с физическим лицом – в Городском суде города Элиста Республики Калмыкия, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.5.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.

8.5.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

8.5.3. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения претензии.

8.5.4. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня направления претензии.

8.5.5. Требование об изменении или о расторжении Договора сторона может заявить в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор или неполучения ответа в течение 10 (Десяти) календарных дней путем направления соответствующего уведомления в адрес другой стороны заказным письмом либо нарочно.

8.6. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

9. Приложения к Договору

Приложение № 1: Характеристика Объекта аренды и его стоимость.

Приложение № 2: Внутренний регламент Арендатора для Субарендаторов.

Приложение № 3: Акт приема-передачи Объекта аренды.

Приложение № 4: Внутренний регламент Арендатора по техническому ремонту.

10. Реквизиты и подписи сторон

Арендатор:

ООО Имущественная компания «Би энд Би»

358016, Республика Калмыкия, г.Элиста,

ул. мкр 6, д.8, кв.47

Почтовый адрес: 450081, г. Уфа, а/я 81

ИНН 0277921234, КПП 080001001

Расчетный счет 40702810107500000351

в Ростовском РФ АО «Россельхозбанк»,

БИК 046015211, к/с 30101810800000000211

Тел.бухгалтерии: (347) 292-55-55, (961) 397-55-55

E-mail бухгалтерии: 2925555ik@mail.ru

Тел. коммерч. отдела: (347) 298-91-98

E-mail коммерч. отдела: 2989198ik@mail.ru

Субарендатор:

«XXX»

Директор

XXX

Е.Н.Будяков

XXX

М. П.

М.П.

Характеристика Объекта аренды и его стоимость

1. Арендатор обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды:

- 1.1. Наименование: Помещение № 1310
- 1.2. Вид объекта недвижимости: здание
- 1.3. Назначение: нежилое
- 1.4. Кадастровый номер всего здания: 02:55:030301:19
- 1.5. Общая площадь всего здания: 5203,8 кв.м.
- 1.6. Кадастровый номер части здания, в пределах которого расположено конкретное помещение 02:55:030301:270.
- 1.7. Фактически арендуемая площадь: 36 кв.м.
- 1.8. Этажность: 3
- 1.9. Высота потолков: 3 м

2. Субарендатор уплачивает Арендатору арендную плату в течение срока действия Договора за предоставленный ему Объект аренды из расчета 650 (Шестьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр площади Объекта аренды всего в размере 23400 (Двадцать три тысячи четыреста) рублей без учета НДС, кроме того НДС по ставке 20% 4680 (Четыре тысячи шестьсот восемьдесят) рублей в месяц, на общую сумму 28080 (Двадцать восемь тысяч восемьдесят) рублей, в том числе НДС 20%.

3. Субарендатор уплачивает Арендатору авансовый платеж в размере 28080 (Двадцать восемь тысяч восемьдесят) рублей, в том числе НДС 20%.

4. Субарендатор уплачивает Арендатору обеспечительный платеж в размере 23400 (Двадцать три тысячи четыреста) рублей, НДС не предусмотрен.

5. Рыночную стоимость Объекта аренды стороны установили в размере 1800000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей.

Арендатор:

ООО Имущественная компания «Би энд Би»
358016, Республика Калмыкия, г. Элиста,
ул. мкр 6, д.8, кв.47
Почтовый адрес: 450081, г. Уфа, а/я 81
ИНН 0277921234, КПП 080001001
Расчетный счет 40702810107500000351
в Ростовском РФ АО «Россельхозбанк»,
БИК 046015211, к/с 30101810800000000211
Тел.бухгалтерии: (347) 292-55-55, (961) 397-55-55
E-mail бухгалтерии: 2925555ik@mail.ru
Тел. коммерч. отдела: (347) 298-91-98
E-mail коммерч. отдела: 2989198ik@mail.ru

Субарендатор:

XXXX

Директор

XXX

_____ **Е.Н.Будяков**

_____ **XXX**

М. П.

М.П.

Характеристика Объекта аренды и его стоимость

1. Арендатор обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды:

1.1. Наименование: Помещение № 2102, 2105, 2107, 2110, 2113, 2114, 3101, 3102

1.2. Вид недвижимого имущества: здание

1.3. Назначение: производственное

1.4. Кадастровый номер: 02:55:030301:20

1.5. Общая площадь: 6601,10 кв.м.

1.6. Этажность: 1

1.7. Высота потолков: 9,2 м

2. Субарендатор уплачивает Арендатору арендную плату в течение срока действия Договора за предоставленный ему Объект аренды из расчета 250 (Двести пятьдесят) рублей за один квадратный метр площади Объекта аренды всего в размере 1650275 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч двести семьдесят пять) рублей без учета НДС, кроме того НДС по ставке 20% 330055 (Триста тридцать тысяч пятьдесят пять) рублей в месяц на общую сумму 1980330 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч триста тридцать) рублей, в том числе НДС 20%.

3. Субарендатор уплачивает Арендатору авансовый платеж в размере 1980330 (Один миллион девятьсот восемьдесят тысяч триста тридцать) рублей, в том числе НДС 20%.

4. Субарендатор уплачивает Арендатору обеспечительный платеж в размере 1650275 (Один миллион шестьсот пятьдесят тысяч двести семьдесят пять) рублей, НДС не предусмотрен.

5. Рыночную стоимость Объекта аренды стороны установили в размере 198033000 (Сто девяносто восемь миллионов тридцать три тысячи) рублей.

Арендатор:

ООО Имущественная компания «Би энд Би»

358016, Республика Калмыкия, г.Элиста,

ул. мкр 6, д.8, кв.47

Почтовый адрес: 450081, г. Уфа, а/я 81

ИНН 0277921234, КПП 080001001

Расчетный счет 40702810107500000351

в Ростовском РФ АО «Россельхозбанк»,

БИК 046015211, к/с 30101810800000000211

Тел.бухгалтерии (347) 292-55-55, (961) 397-55-55

E-mail бухгалтерии: 2925555ik@mail.ru

Тел. коммерч. отдела: (347) 298-91-98

E-mail коммерч. отдела: 2989198ik@mail.ru

Субарендатор:

XXX

Директор

XXX

Е.Н.Будяков

XXX

М. П.

М.П.

Характеристика Объекта аренды и его стоимость

1. Арендатор обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды:

- 1.1. Наименование: земельный участок
- 1.2. Вид недвижимого имущества: земельный участок
- 1.3. Назначение: складское
- 1.4. Кадастровый номер: 02:55:030301:150
- 1.5. Общая площадь: 100 кв.м.

2. Субарендатор уплачивает Арендатору арендную плату в течение срока действия Договора за предоставленный ему Объект аренды из расчета 50 (Пятьдесят) рублей за один квадратный метр площади Объекта аренды всего в размере 5000 (Пять тысяч) рублей без учета НДС, кроме того НДС по ставке 20% 1000 (Одна тысяча) рублей в месяц на общую сумму 6000 (Шесть тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

3. Субарендатор уплачивает Арендатору авансовый платеж в размере 6000 (Шесть тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

4. Субарендатор уплачивает Арендатору обеспечительный платеж в размере 5000 (Пять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

5. Рыночную стоимость Объекта аренды стороны установили в размере 100000 (Сто тысяч) рублей.

Арендатор:

ООО Имущественная компания «Би энд Би»

358016, Республика Калмыкия, г.Элиста,

ул. мкр 6, д.8, кв.47

Почтовый адрес: 450081, г. Уфа, а/я 81

ИНН 0277921234, КПП 080001001

Расчетный счет 40702810107500000351

в Ростовском РФ АО «Россельхозбанк»,

БИК 046015211, к/с 30101810800000000211

Тел.бухгалтерии: (347) 292-55-55, (961) 397-55-55

E-mail бухгалтерии: 2925555ik@mail.ru

Тел. коммерч. отдела: (347) 298-91-98

E-mail коммерч. отдела: 2989198ik@mail.ru

Субарендатор:

ООО "XXX"

Директор

_____ **Е.Н.Будяков**

М. П.

Директор

_____ **XXX**

М.П.

Характеристика Объекта аренды и его стоимость

1. Арендатор обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды:

- 1.1. Наименование: Оборудование
- 1.2. Вид движимого имущества: кран-балка
- 1.3. Назначение: производственное
- 1.4. Инвентарный номер: 201
- 1.5. Грузоподъемность: 5 тн
- 1.6. Длина подкрановых путей: 45 м

2. Субарендатор уплачивает Арендатору арендную плату в течение срока действия Договора за предоставленный ему Объект аренды из расчета 10000 (Десять тысяч) рублей без учета НДС, кроме того НДС по ставке 20% 2000 (Две тысячи) рублей в месяц на общую сумму 12000 (Двенадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20% за Объект аренды. Всего в размере 12000 (Двенадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%

3. Субарендатор уплачивает Арендатору авансовый платеж в размере 12000 (Двенадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20%.

4. Субарендатор уплачивает Арендатору обеспечительный платеж в размере 10000 (Десять тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

5. Рыночную стоимость Объекта аренды стороны установили в размере 700000 (Семьсот тысяч) рублей.

Арендатор:

ООО Имущественная компания «Би энд Би»

358016, Республика Калмыкия, г. Элиста,

ул. мкр 6, д.8, кв.47

Почтовый адрес: 450081, г. Уфа, а/я 81

ИНН 0277921234, КПП 080001001

Расчетный счет 40702810107500000351

в Ростовском РФ АО «Россельхозбанк»,

БИК 046015211, к/с 30101810800000000211

Тел.бухгалтерии: (347) 292-55-55, (961) 397-55-55

E-mail бухгалтерии: 2925555ik@mail.ru

Тел. коммерч. отдела: (347) 298-91-98

E-mail коммерч. отдела: 2989198ik@mail.ru

Субарендатор:

ООО "XXX"

Директор

_____ **Е.Н.Будяков**

М. П.

Директор

_____ **XXX**

М.П.