

Договор
субаренды недвижимого имущества № 5/10-21/АУ

г. Череповец

07 июля 2021 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Строй Тех Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице директора Исакова Игоря Михайловича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Гринлайт»**, именуемое в дальнейшем Субарендатор, в лице директора обособленного подразделения ООО «Гринлайт» в г. Вологда Спицова Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности № 52 от 20.02.2021 г., с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

7. Предмет Договора

1.1. Арендатор передает имущество, принадлежащее ему на основании Договора аренды № 2/1-21/АН от 01.03.2021г., заключенного между Арендатором и ОАО ЧКПФ «Универсал» (ИНН 3528005556, Арендодатель), а Субарендатор принимает во временное пользование (в аренду):

- помещение, площадью 1408,2 кв.м., в том числе 7 (семь) офисных помещений площадью 267,8 кв.м., расположенное в здании производственного назначения с прилегающей к нему территорией (далее – Помещение).

Стороны пришли к соглашению, что под термином «Помещение», применяемому в настоящем Договоре понимается помещение, несколько помещений, часть здания, с прилегающей и/или неприлегающей территорией, и переданной в аренду по настоящему договору вместе с помещением, несколькими помещениями, частью здания.

Помещение и прилегающая к Помещению территория обозначены на плане Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося его неотъемлемой частью.

Помещение расположено на территории производственной базы на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0203003:1139 в здании с кадастровым номером 35:21:0203003:1961 по адресу: РФ, Вологодская область, г. Череповец, ул. Боршодская, д. 50.

Передаваемое по настоящему Договору Помещение предназначено для использования Арендатором как складское/офисное помещение.

2. Порядок передачи имущества

2.1. Арендатор передаёт Субарендатору указанное Помещение в срок до 01.09.2021 г.

2.2. Передача Помещения Субарендатору и его возврат Арендатору оформляется актом приёма-передачи (Приложения к настоящему Договору), подписываемым обеими сторонами, в котором указывается состояние Помещения на момент сдачи в аренду, либо на момент возврата Арендатору.

2.3. Субарендатор не вправе сдавать указанное Помещение в субаренду, иным образом передавать его во владение или пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанного Помещения без письменного согласия Арендатора.

2.4. Субарендатор не вправе занимать или использовать Помещение или его часть для проживания физических лиц, хранения вещей, изъятых из оборота, ядовитых, опасных веществ, предметов, а также имущества, для хранения которого законодательством Российской Федерации установлен особый порядок.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Субарендатора.

3.1.1. Субарендатор обязан принять арендуемое Помещение по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Субарендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, а также иные платежи, предусмотренные Договором, за временное владение и пользование арендуемым Помещением в размере, порядке, сроках и на условиях, установленных настоящим Договором, независимо от фактического использования Помещения.

3.1.3. Субарендатор обязан пользоваться Помещением в соответствии с его назначением и положениями настоящего Договора, соблюдать правила пользования тепловой и электрической энергией. Субарендатор несёт имущественную ответственность в случае причинения ущерба имуществу Арендатора и/или третьих

лиц вследствие нарушения правил пожарной безопасности, а также правил пользования тепловой и электрической энергией.

3.1.4. В случае проведения Субарендатором по письменному согласованию с Арендатором работ по переоборудованию или перепланировке арендуемого помещения, Субарендатор обязан компенсировать Арендатору расходы, связанные с установкой силами и средствами Арендатора дополнительных датчиков пожаротушения, необходимых по нормам пожарной безопасности.

3.1.5. Субарендатор обязан поддерживать арендуемое Помещение и имущество Арендатора в исправном состоянии, не допуская их ухудшения, за исключением нормального износа.

3.1.6. При обнаружении признаков аварийного состояния арендуемого Помещения, сантехнического, электрического, отопительного оборудования, а также прочих дефектов Помещения, требующих устранения, Субарендатор обязан незамедлительно письменно извещать об этом Арендатора. В случае возникновения аварий теплосетей, канализационных сетей, электросетей, водопровода Субарендатор обязан незамедлительно принимать все возможные меры по устранению их последствий и немедленно письменно сообщать об этом Арендатору.

3.1.7. Субарендатор обязан незамедлительно в письменном виде извещать Арендатора о любых изменениях контактных телефонов, адресов, телефонов лиц, назначенных ответственными за охрану и пожарную безопасность Помещения.

3.1.8. В том случае если Договор заключен на определенный срок и по истечении срока Договора Субарендатор не желает перезаключить договор аренды Помещения на новый срок, то он обязан не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить Арендатора о предстоящем освобождении арендуемого Помещения в связи с истечением срока договора.

3.1.9. При заключении Субарендатором договора на оказание охранных услуг с частным охранным предприятием Субарендатор обязуется соблюдать правила сдачи помещения под охрану на пункт центрального наблюдения Частного охранного предприятия. Дополнительное оборудование, в случае необходимости, арендуемого помещения средствами охраны от несанкционированного проникновения посторонних лиц и средствами противопожарной сигнализации, а также организация круглосуточной охраны помещения производятся силами и средствами Субарендатора.

3.1.10. Субарендатор обязан, по истечении срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора, освободить арендуемое им Помещение от принадлежащего ему движимого имущества и возвратить Арендатору Помещение и переданное ему по акту приема – передачи движимое имущество в том состоянии, в котором оно было получено Субарендатором, с учетом нормального износа, со всеми неотделимыми улучшениями в течение 1 (одного) календарного дня с момента прекращения срока настоящего Договора или его расторжения.

3.1.11. Субарендатор обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение работниками Субарендатора требований Арендатора о возможности курения только в специально отведенных местах здания и/или территории, а также требований о недопустимости распития спиртных напитков и нахождение в Помещении и на территории производственной базы в нетрезвом виде.

3.1.12. Арендатор не несет ответственности за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

3.1.14. Субарендатор обязан соблюдать правила производственной санитарии в помещении, на подъездной площадке, в других общественных местах. Соблюдать природоохранное законодательство, а также правила и нормы по обращению с отходами (образование, сбор, обезвреживание, транспортировку, передачу сторонним организациям). Нести бремя платежей за негативное воздействие на окружающую среду. Категорически запрещено сжигание мусора на территории производственной базы.

3.1.15. Субарендатор обязуется соблюдать правила пожарной безопасности, электробезопасности. Не оставлять без присмотра включенные эл. Приборы, эл. Сеть и другие источники огня. Оборудовать в Помещении пожарный щит, иметь в наличии средства пожаротушения. Субарендатор несет полную ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и электробезопасности в арендуемом Помещении, отвечая самостоятельно за нарушение этих правил перед контролирующими органами.

3.1.16. Субарендатор обязан в случае размещения или установки в арендуемом Помещении дополнительного оборудования кондиционирования воздуха, водонагреватели, теплогенераторы, систем вентиляции письменно согласовать условия и схемы установки оборудования с Арендатором. Оборудование, установленное без письменного согласования с Арендатором, будет считаться, как незаконно установленное.

3.1.17. Субарендатор обязуется получить все разрешения и согласования, необходимые для организации работы в арендуемом Помещении, в том числе заключить договоры: пожарной охраны и т.п.

3.1.18. В случае замены запорных механизмов на входных дверях в арендуемое помещение Субарендатор обязуется в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Арендатору дубликаты ключей. Арендатор имеет право воспользоваться дубликатами ключей в соответствии с п. 3.4.3 настоящего Договора.

3.1.19. Субарендатор обязан организовывать и осуществлять уборку (в том числе снега) и содержание прилегающей территории, арендуемого Помещения, а также территории и мест, используемых Субарендатором для складирования его имущества, стоянки его транспорта, транспорта его сотрудников и лиц являющимися клиентами и/или посетителями Субарендатора. Субарендатор обязан своевременно убирать сосульки и наледи с той части крыши здания, которое он использует. Для уборки снега с территории используемой Субарендатором, Арендатор предоставит технику за отдельную плату (по заявке Субарендатора).

3.1.20. Субарендатор обязуется соблюдать пропускной режим на территорию базы, правила движения по территории производственной базы автотранспорта и пешеходов и обеспечивать соблюдение правил его сотрудниками, клиентами и посетителями.

3.1.21. Субарендатор обязуется не допускать загромождение проездов и проходов на территории базы автотранспортом своих сотрудников, клиентов и посетителей и другим имуществом.

3.1.22. Субарендатор обязуется использовать для складирования своего имущества, стоянки транспорта своих сотрудников, посетителей и клиентов только места предназначенные для этих целей.

3.1.23. Субарендатор обязуется выплачивать Арендатору штраф в размере 1/5 месячной арендной платы за каждый случай нарушений предусмотренных в пунктах 3.1.8; 3.1.9; 3.1.10; 3.1.11 настоящего Договора.

3.2. Обязанности Арендодателя.

3.2.1. Арендатор обязан предоставить Субарендатору Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3. Права Субарендатора.

3.3.1. Субарендатор вправе осуществлять переоборудование или перепланировку арендуемого Помещения только по письменному согласованию с Арендатором, что оформляется дополнительным соглашением между сторонами.

3.3.2. Субарендатор вправе с письменного согласия Арендатора размещать внутри и снаружи арендуемого Помещения надписи, рекламные щиты и другие указатели, о чём сторонами заключается дополнительное соглашение. Рекламный проект предварительно согласовывается с Арендатором и должен соответствовать нормам действующего законодательства РФ.

3.3.3. Все неотделимые улучшения арендованного Помещения, произведённые Субарендатором, как по согласованию, так и без согласования с Арендатором, а также все отделимые улучшения, не удалённые Субарендатором по окончании срока действия настоящего Договора, являются собственностью Арендатора. При этом Субарендатор не вправе требовать возмещения стоимости подобных улучшений. Если неотделимые улучшения произведённые Субарендатором без письменного согласия Арендатора, по мнению последнего, ухудшают состояние арендуемого Помещения, то Субарендатор должен, за свой счет, привести все в исходное состояние.

3.4. Права Арендатора.

3.4.1. Арендатор вправе требовать внесения арендной платы за время просрочки в случае невозвращения или несвоевременного возвращения Помещения Субарендатором.

3.4.2. Арендатор или его представители вправе иметь беспрепятственный доступ в арендуемое Помещение в рабочее время с целью осмотра в присутствии Субарендатора или его представителей.

3.4.3. Арендатор вправе вскрывать арендуемое помещение без согласия Субарендатора при необходимости по производству неотложных ремонтных и восстановительных работ в случае аварии, стихийного бедствия или прочих обстоятельств, требующих производства таких работ или устранения угрозы аварии или повреждения имущества, а также по требованию правоохранительных органов. При необходимости вскрытия помещения Арендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Субарендатору. В случае отсутствия Субарендатора или его представителей или непредставления дубликатов ключей, согласно п. 3.1.18 настоящего Договора при вскрытии помещения Арендатор составляется акт вскрытия помещения.

3.4.4. Арендатор вправе при выполнении ремонта или осмотра инженерных сетей и оборудования приостановить эксплуатацию сетей и оборудования на время, требуемое для проведения вышеуказанных работ при условии предварительного уведомления в разумный срок с указанием даты, времени и сроков проведения работ.

3.4.5. Арендатор вправе, в случае изменения законодательства РФ, Вологодской области или города Череповца в части условий, порядка и процедуры использования наружной рекламы на фасадах зданий и сооружений, в одностороннем порядке изменить ранее согласованные согласно п. 3.3.2 настоящего Договора с Субарендатором условия и порядок размещения рекламной и иной информации, в том числе наружной рекламы, вывесок на фасадах здания.

3.4.6. Арендатор вправе удерживать принадлежащее Субарендатору имущество расположенное в арендованном Помещении имущество в случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок. В данном случае Арендатор опечатывает Помещение, и Субарендатор не имеет права пользоваться Помещением до полной оплаты задолженности, при этом арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за всё, то время, что Помещение опечатано.

4. Арендная плата и коммунальные платежи

4.1. Субарендатор выплачивает Арендатору арендную плату по Договору в размере **250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей** в месяц, в том числе НДС 20%. В стоимость арендной платы не входит стоимость потребляемой Субарендатором электроэнергии. Срок внесения Субарендатором арендной платы – не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца. Внесение арендной платы производится за текущий месяц (в порядке предоплаты).

Если внести арендную плату в срок, указанный в договоре, не предоставляется возможным, Субарендатор обязан заблаговременно письменно согласовать перенос срока платежа с Арендатором. При невыполнении Субарендатором данного положения, Арендатор оставляет за собой право воспользоваться п. 5.5 настоящего Договора.

4.2. Арендатор вправе один раз в год произвести увеличение арендной платы в соответствии с ростом инфляции за прошедший год. О повышении арендной платы Арендатор извещает Субарендатора за две недели до предстоящего повышения.

4.3 Оплата коммунальных услуг (электроэнергии, водоснабжение, водоотведение теплоснабжение, сбор и размещение отходов производства и плату за негативное воздействие на окружающую среду) и иных услуг, осуществляется Субарендатором согласно показаний счетчиков и на основании выставленных счетов соответствующих организаций, при этом Субарендатор самостоятельно заключает договора на обслуживание (предоставление услуг) с организациями коммунального хозяйства.

По требованию Арендатора Субарендатор обязуется предоставить сведения об оплате данных услуг в течении одного рабочего дня.

4.4. Субарендатор вносит арендную плату путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя либо в кассу предприятия.

5. Ответственность

5.1. При просрочке платежей свыше 10 дней доступ в Помещение прекращается до решения вопроса оплаты. За захламливание Помещения, примыкающей к Помещению территории, складских эстакад и подъездных площадок, за сжигание мусора и отходов производственной деятельности предусмотрен разовый штраф в размере 100 % от суммы арендной платы

5.2. В случае обнаружения Субарендатором нарушения целостности охраняемого объекта (неисправный замок, двери, стекла, решетки и пр.) при приеме от охраны, Субарендатор обязан незамедлительно сообщить об этом охране, Арендатору, в дежурную часть органа внутренних дел; не входить в помещение и до прибытия сотрудников внутренних дел, обеспечить неприкосновенность места происшествия. Факты кражи, грабежа, разбоя, а также факты уничтожения или повреждения имущества посторонними лицами, проникшими на охраняемый объект, либо вследствие пожара, или в силу других причин по вине Арендатора, устанавливаются органами дознания, следствием или судом.

5.3. Арендатор не несет ответственности за ущерб причиненный Субарендатору и наступивший, в том числе, вследствие неисполнения Субарендатором положений Договора.

5.4. Субарендатор несет ответственность за сохранность арендуемого имущества, за обеспечение пожарной, экологической и электробезопасности в Помещении, за правильную эксплуатацию технических средств, за вред, причиненный своими виновными/невиновными действиями и третьим лицам, находящимися в Помещении и возмещает причиненный ущерб.

5.5. В случае невнесения арендной платы в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы невнесённого платежа за каждый день просрочки. Неустойка исчисляется со дня, по истечении которого обязательство должно было быть выполнено до дня окончательного погашения задолженности включительно.

6. Прочее

6.1. Каждая из сторон вправе досрочно расторгнуть Договор письменно предупредить об этом другую сторону за 1 (один) месяц. По истечении этого срока Субарендатор обязан сдать помещение и имущество, а также все переделки и улучшения, составляющие принадлежность помещения и неотделимые без вреда для конструкций в исправном, надлежащем санитарном состоянии по Акту приема-передачи, при необходимости произвести ремонт Помещения, прилегающей территории и других объектов инфраструктуры, которыми пользовался Субарендатор, восстановив их до того состояния в каком они были переданы и/или находились в момент заключения настоящего Договора. В этот же срок произвести окончательный расчет за оказанные услуги. В случае не возврата, либо несвоевременного возврата арендуемого имущества Арендатору, Субарендатор оплачивает арендную плату в двойном размере. Датой окончания срока действия Договора является дата Акта приема-передачи имущества Арендатору. Расторжение Договора не освобождает Субарендатора от погашения задолженности и выплаты неустойки.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с 01 марта 2021 .

6.3. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путём переговоров между Сторонами.

7.2. Претензии, заявления и извещения направленные Сторонами друг другу Почтой России считаются доставленными адресату по истечении трех дней с момента поступления их в почтовое отделение Стороны которой они направлялись. Срок рассмотрения претензий, заявлений и извещений 10 (десять) календарных дней.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путём переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Арендатора.

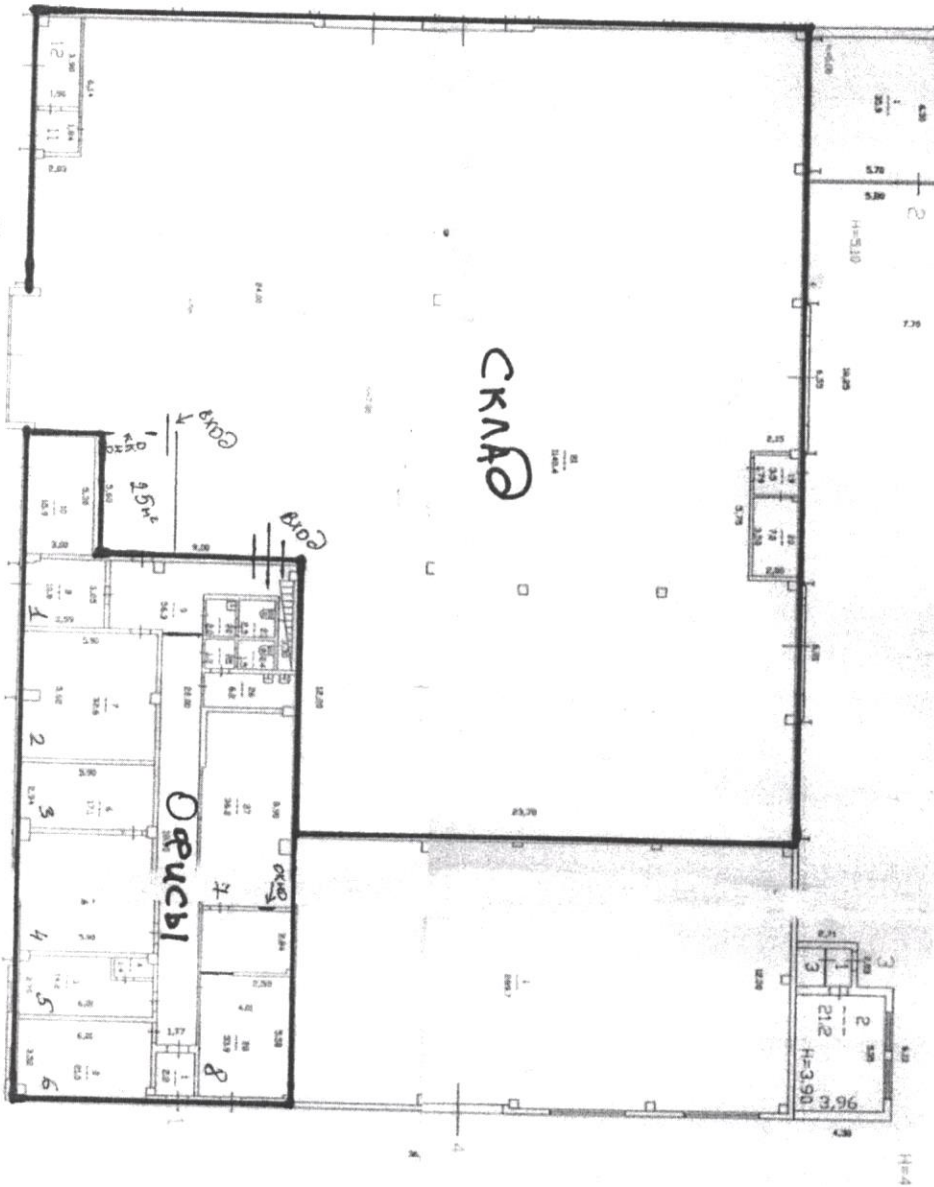
7. Реквизиты Сторон

| Арендатор: | Субарендатор: |
|--|---|
| ООО «Строй Тех Сервис» 162625, РФ, Вологодская область, г. Череповец, Северное шоссе, д.55, оф. 6ИНН/КПП 3528151050/352801001 ОГРН 1093528001170 р/с 407028103122700046 21к/с 30101810900000000644 Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда БИК 041909644 | ООО «Гринлайт» 654018, РФ, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Полесская, д. 15, этаж 1 ИНН/КПП 5401359124/425301001 ОГРН 1125476105820 р/с 40702810723380000997 к/с 30101810600000000774 Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк» БИК 045004774 |
| Директор  Исаков И.М.  | По доверенности  /Спицов А.Н./  |

Приложение № 1
к Договору субаренды недвижимого имущества
№ 5/10-21/АУ от 07 июля 2021года
заключенного между
ООО «Строй Тех Сервис» и
ООО «Гринлайт»

г. Череповец, 07 июля 2021 года

ПЛАН
передаваемого в аренду помещения



Арендатор: ООО «Строй Тех Сервис»
Директор



Исаков И.М./

Субарендатор: ООО «Гринлайт»

По доверенности № 52 от 20.02.2021 г.



/Спицов А.И.