

01 сентября 2022 г.

ООО «Капитал Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Калашникова Виталия Федоровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и ООО «МЕДЭКСПЕРТ», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице в лице генерального директора Даниловой Елены Леонидовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор передает имущество, принадлежащее ему на праве собственности, а Субарендатор принимает во временное пользование (в субаренду) все помещения в здании - Центр строительных технологий (назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№668, лит.А), по адресу: Вологодская область, г.Череповец, ул.Чкалова, д.25А., кадастровый номер 35:21:0202002:343– (далее по тексту – «Помещения»), на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0102001:535.

Стороны пришли к соглашению, что под термином «Помещения», применяемому в настоящем Договоре понимается помещения в здании с прилегающей и/или неприлегающей территорией, и переданной в аренду по настоящему договору вместе с Помещениям, несколькими помещениями, частью здания.

1.2. Передаваемое по настоящему Договору Помещения предназначено для коммерческой деятельности и офисов.

2. Порядок передачи имущества

1.1. Арендатор передаёт Субарендатору указанные Помещения в течение 1 календарного дня с момента подписания настоящего Договора.

1.2. Передача Помещений Субарендатору и его возврат Арендатору оформляется актом приёма-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору), подписываемым обеими сторонами, в котором указывается состояние Помещений на момент сдачи в аренду, либо на момент возврата Арендатору.

1.3. Субарендатор не вправе сдавать указанные Помещения в субаренду, иным образом передавать их во владение или пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных прав третьих лиц в отношении указанных Помещений без письменного согласия Арендатора.

1.4. Субарендатор не вправе занимать или использовать Помещения 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 арендуемые Помещения 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 арендуемыми Помещениями в размере, порядке, сроках и на условиях, установленных настоящим Договором, независимо от фактического использования Помещений.

3.1.3. Субарендатор обязан пользоваться Помещениями 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. Субарендатор обязан поддерживать арендуемые Помещения и имущество Арендатора в исправном состоянии, не допуская их ухудшения, за исключением нормального износа.

3.1.5. При обнаружении признаков аварийного состояния арендуемых Помещений, сантехнического, электрического, отопительного оборудования, а также прочих дефектов Помещений, 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.

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

3.1.7. 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 (тридцати) календарных дней письменно уведомить Арендатора о предстоящем освобождении арендуемого Помещения в связи с истечением срока договора.

Субарендатор

Юшмако Е.А.
МСС

3.1.8. При заключении Субарендатором договора на оказание охранных услуг с частным охранным предприятием Субарендатор обязуется соблюдать правила сдачи помещения под охрану на пульт центрального наблюдения Частного охрannого 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.

3.1.9. Субарендатор обязан по истечении срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора освободить арендуемые им Помещения от принадлежащего ему движимого имущества и вернуть Арендатору Помещения и переданное ему по акту приёма — передачи движимое имущество в том состоянии, в котором оно было получено Субарендатором, с учётом нормального износа, со всеми неотделимыми улучшениями в течение 1 (одного) календарного дня с момента прекращения срока настоящего Договора или его расторжения.

3.1.10. 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 Помещениях и на территории в нетрезвом виде.

3.1.11. Арендатор не несёт ответственности за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в арендуемых Помещениях.

3.1.14. Субарендатор обязан соблюдать правила производственной санитарии в помещениях, на подъездной площадке, в других общественных местах Арендатора. 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 Арендатора.

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 Помещениях 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 арендуемых Помещениях дополнительного оборудования кондиционирования воздуха, водонагреватели, теплонaгреватели, 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 обязуется соблюдать пропускной режим на территории здания, правила движения по прилегающей территории автотранспорта и пешеходов и обеспечивать соблюдение правил его сотрудниками, клиентами и посетителями.

3.1.20. Арендатор обязуется не допускать загромождение проездов и проходов на прилегающей территории автотранспортом своих сотрудников, клиентов и посетителей и другим имуществом.

3.2. Обязанности Арендатора.

3.1.1. Арендатор обязан предоставить Субарендатору Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. За свой счет и своими силами устранять не исправности, поломки и последствия аварий коммуникаций, произошедшие не по вине Субарендатора;

3.1.3. Обеспечивать беспрепятственное использование Субарендатором объекта и имущества на условиях настоящего договора;

3.1.4. В случаях необходимости осуществлять капитальный ремонт объекта с использованием за свой счет расходных материалов и иных принадлежностей;

3.1.5. Производить за свой счет профилактическое обслуживание инженерно-технических коммуникаций объекта по заявкам Арендатора;

3.1.6. Осуществлять расчеты с коммунальными и иными службами города за следующие услуги: отопление, горячая и холодная вода, канализация, вывоз мусора, уборка территории, использование земельного участка;

3.2. Права Субарендатора.

3.2.1. Субарендатор вправе осуществлять переоборудование или перепланировку арендуемых Помещений только по письменному согласованию с Арендатором, что оформляется дополнительным соглашением между сторонами.

3.2.2. Субарендатор вправе с письменного согласия Арендатора размещать внутри и снаружи арендуемых Помещений 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.

3.2.3. Все неотделимые улучшения арендованных Помещений, 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 арендуемых Помещений, то Субарендатор должен, за свой счет, привести все в исходное состояние.

3.3. Права Арендатора.

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

3.3.2. Арендатор или его представители вправе иметь беспрепятственный доступ в арендуемые Помещения в рабочее время с целью осмотра в присутствии Субарендатора или его представителей.

3.3.3. 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 помещений 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 Арендатором составляется акт вскрытия помещения.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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 с Субарендатором условия и порядок размещения рекламной и иной информации, в том числе наружной рекламы, вывесок на фасадах здания.

3.3.6. Арендатор вправе удерживать принадлежащее Субарендатору и расположенное в арендованных Помещениях имущество в случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок. В данном случае Арендатор опечатывает Помещения, и Субарендатор не имеет права пользоваться Помещениями до полной оплаты задолженности, при этом Субарендатор не освобождается от уплаты арендной платы за всё, то время, что Помещения опечатано.

4. Арендная плата и коммунальные платежи

4.1. Субарендатор выплачивает Арендатору арендную плату по Договору в размере **220 000 (двести двадцать тысяч) рублей** в месяц, НДС не облагается. Срок внесения Субарендатором арендной платы - не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца. Если внести арендную плату в срок, указанный в договоре, не предоставляется возможным, Арендатор обязан заблаговременно письменно согласовать перенос срока платежа с Арендодателем. При невыполнении Арендатором данного положения, Арендодатель 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 месяц до предстоящего повышения.

4.3. 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 Арендатора или иными формами оплаты, в том числе путем зачета встречных требований по согласованию сторонами.

5. Ответственность

5.1. При просрочке платежей свыше 10 дней доступ в Помещения прекращается до решения вопроса оплаты: За захламливание Помещений, примыкающей к Помещениям 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 Помещения 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 Помещениях 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 каналам электронной почты при наличии на скане документа подписи уполномоченного лица и оттиска печати организации или Почтой России. По истечении этого срока Субарендатор обязан сдать Помещения 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 Помещений, 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 сентября 2022 года.

6.3. Настоящий Договор заключен по 31 декабря 2022 года.

6.4. В случае если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон письменно не заявит о своем желании прекратить действие настоящего договора, срок действия (срок аренды) настоящего договора продлевается на каждый последующий календарный год.

6.5. Согласно ст. 434 ГК РФ, 75 АПК РФ настоящий договор, а также приложения и дополнительные соглашения к нему считаются заключенными путем обмена документами посредством электронной почты. В любом случае, Стороны не освобождаются от обязанности направить другой Стороне подписанные и заверенные печатью подлинные экземпляры договора, приложений и дополнительных соглашений к нему не позднее трех дней с момента обмена документами посредством электронной почты.

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 по каналам электронной почты при наличии на скане документа подписи уполномоченного лица и оттиска печати организации или 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.

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

8. Реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:

ООО «Капитал Менеджмент»

364024, Чеченская Республика, г. Грозный,
ул. им.У.Д. Димаева, д. 14, этаж 2, оф. 2/14, р.м. №12
ОГРН 1222000004500, ИНН 2014034300,
КПП 201401001
р/с 40702810406360000191
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411



/Калашников В.Ф./

Субарендатор:

ООО «МЕДЭКСПЕРТ»

162611, Вологодская обл., г.Череповец,
ул. Чкалова, д.25 А
ОГРН 1123528003246, ИНН 3528188170,
КПП 352801001
р/с 40702810403000491641
филиал «Северная столица»
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»
к/с 30101810100000000723
БИК 044030723



/Данилова Е.Л./

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Череповец

01 сентября 2022 г.

ООО «Капитал Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Калашникова Виталия Федоровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

ООО «МЕДЭКСПЕРТ», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице в лице генерального директора Даниловой Елены Леонидовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), подписали настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с заключенным, между сторонами, договором субаренды недвижимого имущества №145/22 от 01.09.2022г. (далее – «Договор»), Арендатор передает, а Субарендатор принимает все помещения в здании - Центр строительных технологий (назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 89,4 кв.м, инв.№668, лит.А), по адресу: Вологодская область, г.Череповец, ул.Чкалова, д.25А., кадастровый номер 35:21:0202002:343– (далее по тексту – «Помещения»), на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0102001:535..
2. Указанное в п. 1.1 Договора Помещения передается в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования по назначению.
3. Арендная плата за Помещения указанное в п. 1.1 Договора начисляется с момента его передачи от Арендатора Субарендатору с 01.09.2022 г.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон и является неотъемлемой частью договора аренды недвижимого имущества №145/22 от 01.09.2022г.

Подписи Сторон

Арендатор:

Субарендатор:

ООО «Капитал Менеджмент»

ООО «МЕДЭКСПЕРТ»

364024, Чеченская Республика, г. Грозный,
— ул. им.У.Д. Димаева, д. 14, этаж 2, оф. 2/14, р.м. №12
ОГРН 1222000004500, ИНН 2014034300,
КПП 201401001
р/с 40702810406360000191
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

162611, Вологодская обл., г.Череповец,
ул. Чкалова, д.25 А
ОГРН 1123528003246, ИНН 3528188170,
КПП 352801001
р/с 40702810403000491641
филиал «Северная столица»
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»
к/с 30101810100000000723
БИК 044030723



/Калашников В.Ф./



/Данилова Е.Л./