

ТИПОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ (далее – договор)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Субарендатору за плату во временное владение и пользование помещения (далее – помещения), местонахождение и площадь помещений согласуются сторонами в подписываемом договоре субаренды – акте приема-передачи (далее – договор-акт).

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ И РАСЧЕТЫ

2.1. Размер арендной платы складывается из двух составляющих: постоянной и переменной.

Сумма постоянной составляющей ежемесячной арендной платы определяется сторонами в договоре-акте.

Сумма переменной составляющей арендной платы определяется Арендодателем ежемесячно как величина его фактических затрат, связанных с:

а) исполнением обязательства, предусмотренного п. 3.1.5. договора; размер затрат определяется сторонами в договоре-акте;

б) расходами на электроснабжение (за месяц, предшествующий оплачиваемому (а для последнего месяца субаренды – за предпоследний и последний месяц субаренды));

в) компенсацией расходов АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Берсеньевский» (далее по тексту – Управляющая компания) на содержание (эксплуатацию) помещений, и поддержание их в надлежащем состоянии (за месяц, предшествующий оплачиваемому (а для последнего месяца субаренды – за предпоследний и последний месяц субаренды)), а именно:

- расходов на водоснабжение, водоотведение (включая плату за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения, плату за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов);

- расходов на теплоснабжение, складывающихся из расходов на газоснабжение и расходов на комплексное управление¹.

Ежемесячный объем потребленной Субарендатором по договору электрической энергии и холодной воды (далее по тексту – энергоресурс) складывается из объема потребленного энергоресурса, зафиксированного приборами учета Субарендатора, установленными в помещениях, и объема потребленного энергоресурса, приходящегося на места общего пользования.

Данные приборов учета потребления энергоресурса, установленные в помещениях, по состоянию на последнее число расчетного месяца, передаются Субарендатором Арендодателю в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней месяца, следующего за расчетным. В случае непредоставления таких данных Субарендатором или выхода приборов учета из строя Арендодатель вправе использовать для расчетов данные приборов учета, зафиксированные Субарендатором в аналогичном месяце предыдущего года, а при их отсутствии – в предыдущем месяце.

Ежемесячный объем потребленных Субарендатором по договору энергоресурсов, приходящийся на места общего пользования, определяется Арендодателем расчетным способом по формуле $V_{\text{моп}} = V_{\text{мз}} / S_{\text{з}} * S_{\text{д}}$, где:

$V_{\text{моп}}$ – оплачиваемая Субарендатором доля в объеме энергоресурсов, приходящихся на места общего пользования;

¹ Под расходами на комплексное управление в данном договоре стороны понимают расходы Управляющей компании на содержание объектов недвижимости, включенных в ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский» и расположенных на земельных участках по адресу: г. Москва, Берсеньевская наб., связанные с переработкой давальческого сырья (природного газа) и поддержанием работоспособности оборудования котельной, а также связанные с этими процессами расходы на водоснабжение.

Вмз – объем энергоресурсов, приходящийся на места общего пользования, выставленный Арендодателю ресурсоснабжающей организацией или Управляющей компанией по договору аренды, согласно которому помещения переданы Арендодателю во временное владение и пользование;

Сз – общая площадь помещений, являющихся объектом аренды по договору аренды, согласно которому помещения переданы Арендодателю во временное владение и пользование, и переданных Арендодателем во временное владение и пользование Субарендатору и третьим лицам;

Сд – общая площадь помещений, переданных Субарендатору во временное владение и пользование по договору.

Объем водоотведения определяется сторонами расчетным способом и приравнивается к объему водопотребления Субарендатора по договору.

Плата за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения, плата за сброс загрязняющих веществ сверх установленных нормативов определяется сторонами расчетным способом пропорционально объему водоотведения Субарендатора по договору.

Доля Субарендатора в затратах Арендодателя на компенсацию расходов Управляющей компании на газоснабжение и комплексное управление определяется расчетным способом по формуле $K_d = C_k / S_{zo} * S_{do}$, где:

K_d – оплачиваемая Субарендатором доля в сумме затрат Арендодателя на компенсацию расходов Управляющей компании на газоснабжение и комплексное управление;

C_k – общая сумма расходов Управляющей компании на газоснабжение и комплексное управление, компенсированных Арендодателем по договору аренды, согласно которому помещения переданы Арендодателю во временное владение и пользование;

S_{zo} – отапливаемая площадь зданий (помещений), являющихся объектом аренды по договору аренды, согласно которому помещения переданы Арендодателю во временное владение и пользование, и переданных Арендодателем во временное владение и пользование Субарендатору и третьим лицам;

S_{do} – отапливаемая площадь помещений, переданных Субарендатору во временное владение и пользование по договору.

Компенсация затрат Арендодателя, включенных в переменную составляющую арендной платы, осуществляется по ценам (тарифам), применяемым ресурсоснабжающей организацией или Управляющей компанией при взаиморасчетах с Арендодателем.

2.2. Субарендатор вносит обеспечительный платеж в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами договора-акта (если иной срок не установлен в договоре-акте) в сумме, указанной в договоре-акте.

Обеспечительный платеж подлежит возврату на банковский счет, указанный Субарендатором, с учетом п. 2.9. договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты наступления последнего из следующих событий:

- подписания сторонами акта возврата помещений;
- подписания сторонами акта сверки взаимных расчетов;
- исключения из ЕГРЮЛ сведений об адресе (месте нахождения) Субарендатора (или третьих лиц, в отношении которых Субарендатор получал соответствующее согласие Арендодателя) по адресу помещений.

В случае увеличения постоянной составляющей арендной платы по договору размер обеспечительного платежа увеличивается пропорционально такому увеличению постоянной составляющей арендной платы, Субарендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого увеличения доплатить обеспечительный платеж до его нового размера.

2.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами договора-акта (если иной срок не предусмотрен в договоре-акте) Субарендатор перечисляет постоянную составляющую арендной платы, в том числе НДС, за фактическое количество дней

субаренды помещений в текущем месяце, а также постоянную составляющую арендной платы за второй месяц субаренды в случае, если договор-акт заключен после 12 (двенадцатого) числа месяца.

2.4. Последующие платежи Субарендатор осуществляет ежемесячно:

- постоянную составляющую арендной платы Субарендатор перечисляет не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу (если иной срок не предусмотрен в договоре-акте);

- переменную составляющую арендной платы Субарендатор перечисляет на основании счета Арендодателя в течение 3 (трех) рабочих дней со дня его получения (если иной срок не предусмотрен в договоре-акте).

2.5. Если стороны не договорились об ином, при возобновлении договора-акта на новый срок Арендодатель в одностороннем порядке вправе увеличить постоянную составляющую арендной платы не более чем на 10 (десять) процентов от суммы постоянной составляющей арендной платы, установленной на момент окончания срока субаренды.

Если на момент возобновления договора-акта постоянная составляющая арендной платы, умноженная на текущий официальный индекс потребительских цен на товары и услуги (за месяц, предшествующий месяцу окончания срока субаренды по отношению к аналогичному месяцу предыдущего года), публикуемый соответствующим органом исполнительной власти РФ, будет превышать постоянную составляющую арендной платы, увеличенную на 10 (десять) процентов, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить постоянную составляющую арендной платы, умножив на величину такого индекса.

2.6. При перечислении арендной платы Субарендатор обязуется указывать в платежном поручении реквизиты договора-акта.

2.7. При наличии задолженности по арендной плате или обеспечительному платежу, платежи Субарендатора засчитываются в счет оплаты обязательств, срок исполнения которых наступил или наступит раньше, вне зависимости от назначения платежа, указанного Субарендатором в платежном поручении.

2.8. При подписании акта сверки взаиморасчетов стороны подтверждают, что предварительная оплата по договору-акту, совершенная Субарендатором в соответствии с условиями договора, не является задолженностью Арендодателя, независимо от данных, указанных в акте сверки, и отражает только состояние расчетов между сторонами.

2.9. По окончании срока субаренды помещений полученные авансы, обеспечительный платеж автоматически засчитываются в следующем порядке:

- первая очередь – дебиторская задолженность Субарендатора по арендной плате;
- вторая очередь – задолженность Субарендатора по пеням, штрафным санкциям;
- третья очередь – компенсация причиненного ущерба.

При зачете обеспечительного платежа датой оплаты задолженности, в счет которой зачтен обеспечительный платеж, считается последний день срока субаренды.

2.10. При внесении изменений в законодательство РФ о федеральных налогах и сборах в период срока субаренды помещений, влекущих изменение ставки НДС, арендная плата по договору-акту также подлежит изменению, в результате чего размер арендной платы по договору-акту за вычетом НДС остается неизменным. Такое изменение арендной платы не требует подписания сторонами дополнительного соглашения и происходит автоматически с даты вступления в силу соответствующих изменений в законодательство РФ.

2.11. В случае исполнения денежного обязательства за Субарендатора третьим лицом (индивидуальным предпринимателем или физическим лицом) в порядке ст. 313 Гражданского кодекса РФ без одновременного предоставления фактическим плательщиком в адрес Арендодателя данных о своем абонентском телефонном номере и электронной почте, кассовый чек или бланк строгой отчетности направляются Арендодателем на телефонный номер и/или почту Субарендатора, за которого такое третье лицо произвело оплату, а плательщику передаются при первом взаимодействии с Арендодателем.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Производить плановый капитальный ремонт помещений.

3.1.2. В случае аварий, произошедших по вине Арендодателя, немедленно принимать все необходимые меры по устранению их последствий.

3.1.3. Обеспечивать Субарендатора коммунальными услугами, затраты на которые включены в состав переменной части арендной платы, и осуществлять техническую эксплуатацию мест общего пользования.

3.1.4. Выделять Субарендатору единовременную разрешенную к использованию электрическую мощность, в размере, указанном в договоре-акте.

3.1.5. Обеспечить Субарендатору возможность сбора мусора (ТКО, КГМ), образующегося в результате его деятельности, привлеченной Арендодателем лицензированной компанией-исполнителем. Арендодатель включает в свою отчетность, предусмотренную соответствующими нормативными актами, сведения в отношении мусора (ТКО, КГМ), образующегося в результате деятельности Субарендатора в помещении.

3.2. Субарендатор обязуется:

3.2.1. Использовать помещения в соответствии с условиями договора, содержать помещения и прилегающую территорию в полной исправности и сохранности, чистоте и порядке, соблюдать правила пользования зданием (приложение № 1 к договору).

Принимать меры, необходимые для обеспечения исполнения сотрудниками, посетителями, подрядчиками Субарендатора (в случае проведения ремонтных или иных работ в арендуемых помещениях) требований правил пользования зданием.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт помещений, а по обоснованному требованию Арендодателя – в разумный срок, установленный Арендодателем.

Устранять за свой счет последствия неполадок и аварий (вода, канализация, тепло, электроэнергия и др.), возникших по вине Субарендатора, в установленный Арендодателем разумный срок.

3.2.2. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещения при проведении проверок, инспекций, осмотров и т.д.:

- сотрудникам органов власти (в любое время суток без предварительного уведомления);

- сотрудникам Арендодателя (в рабочее время Субарендатора с предварительным уведомлением).

Обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ сотрудникам Арендодателя, коммунальных и/или аварийных служб к системам и оборудованию жизнеобеспечения здания (если такой доступ возможен только через помещения Субарендатора), а также в случае возникновения аварийных ситуаций в помещении.

3.2.3. Соблюдать меры пожарной безопасности, в частности:

3.2.3.1. Не допускать использование не по назначению имеющиеся в помещениях:

- систему автоматической пожарной сигнализации (далее – АПС), подключенную к системе АПС Арендодателя и обеспечивающую вывод сигнала о срабатывании на пульт централизованного наблюдения Арендодателя и на пульт «01»;

- систему оповещения людей, подключенную к системе оповещения и управления эвакуацией людей Арендодателя.

В случае отсутствия в помещениях вышеперечисленных систем, в том числе, по причине выполнения Субарендатором работ, указанных в п. 3.2.9. договора, они подлежат установке и интеграции в существующую систему Арендодателя за счет Субарендатора в сроки, порядке и стоимости, определенной сторонами в дополнительном соглашении к договору.

3.2.3.2. Организовывать техническое обслуживание указанных систем, иных средств автоматики путем заключения соответствующего договора с организацией, предварительно согласованной с Арендодателем. Копия такого договора, заверенная уполномоченным лицом Субарендатора, направляется Арендодателю по электронной почте: br_red_october@gutagroup.ru в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещений.

3.2.3.3. Не производить без наряда-допуска со стороны Арендодателя сварочные и другие огневые работы.

3.2.3.4. Иметь и содержать в исправном состоянии в помещениях системы и средства противопожарной защиты, включая первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности и требованиями нормативных актов, не допускать их использование не по назначению.

3.2.3.5. Проводить замеры сопротивления изоляции участков электросети в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.3.6. Разрабатывать и осуществлять меры по обеспечению пожарной безопасности.

3.2.3.7. Проводить противопожарную пропаганду, а также обучать своих работников мерам пожарной безопасности.

3.2.3.8. Незамедлительно сообщать в пожарную охрану о возникших пожарах, неисправностях имеющихся систем и средств пожарной защиты.

3.2.3.9. Принимать посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожаров до прибытия пожарной охраны.

3.2.3.10. Оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров.

3.2.4. Получать предварительное согласие Арендодателя на использование и хранение в помещениях вредных химических, огнеопасных и взрывоопасных веществ и оформить разрешительную документацию в порядке, предусмотренном законодательством.

3.2.5. Соблюдать требования законодательства по охране окружающей среды.

3.2.6. Соблюдать лимиты выделяемой единовременной разрешенной к использованию электрической мощности, допустимое количество и порядок подключения к электросети используемых электропотребляющих приборов.

3.2.7. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов власти и предписания Арендодателя о принятии мер в связи с ненадлежащим содержанием и использованием помещений.

3.2.8. Не совершать противоправных действий (бездействий), не допускать совершения противоправных действий (бездействий) сотрудниками, посетителями, подрядчиками Субарендатора в помещениях и на прилегающей территории, которые повлекут прямой ущерб для Арендодателя или любые меры воздействия на Арендодателя со стороны уполномоченных органов:

- штрафы;
- предписания;
- иные санкции.

3.2.9. Производить неотделимые улучшения, перепланировку, переоборудование, перепрофилирование (изменение целевого назначения), реконструкцию помещений, демонтаж существующих распределительных сетей (систем), систем безопасности, иного оборудования, либо монтаж новых систем и/или иного оборудования только с предварительного письменного согласия Арендодателя, своими силами и за свой счет, при условии соблюдения правил строительно-монтажных работ, перечисленных в правилах пользования зданием.

Перед проведением работ, указанных в данном пункте, Субарендатор обязан самостоятельно и за свой счет разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке необходимую документацию по вышеуказанным работам. При завершении работ представить Арендодателю в установленный им срок исполнительные документы и акты о завершении и приемке работ от согласующих органов.

3.2.10. Не допускать проживание и ночевку подрядчиков и иных лиц в помещениях.

3.2.11. Получить предварительное письменное согласие Арендодателя на заключение договоров последующей субаренды.

3.2.12. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения согласованных сторонами и подписанных Арендодателем документов (договора, дополнительных соглашений к нему, актов и иных документов) подписывать их со своей стороны и возвращать Арендодателю.

3.2.13. В случае использования помещений с целью размещения объектов общественного питания или пищевого производства, с целью предупреждения оказания негативного воздействия на централизованную систему водоотведения в разумный срок, исчисляемый с момента подписания акта приема-передачи помещений, установить на канализационных трубопроводах от кухонного оборудования локальные жиросъемники. Техническое обслуживание жиросъемников (очистку, вывоз и утилизацию жировых и шламовых отложений из жиросъемников) Субарендатор производит самостоятельно и за счет собственных средств. Субарендатор обязан передавать Арендодателю копии актов выполненных работ по очистке жиросъемников в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от последнего.

3.2.14. Не размещать рекламные, информационные и прочие конструкции и материалы (за исключением информационной вывески – вывески, содержащей информацию о юридическом лице, месте нахождения и режиме работы, размещенной в непосредственной близости от входа в помещение Субарендатора, в количестве 1 (одна) штука) в помещениях общего пользования, на стенах, полу, потолке, кровле, прилегающей территории без заключения отдельного договора с Арендодателем на такое размещение.

3.2.15. В случае, если помещения находятся в здании, являющемся объектом культурного наследия (Москва, Берсеневская наб., д. 6, стр. 2, стр. 3), приложением к договору является охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, утвержденное приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 28.02.2019 № 142 (размещено на сайте <http://office2.ru/renta/redok/>), а Субарендатор обязуется выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством; разграничение ответственности между Арендодателем и Субарендатором за выполнение охранного обязательства осуществляется так же, как разграничение ответственности по содержанию помещения согласно договору. Субарендатор обязуется выполнять требования, установленные п. 1 – 3 ст. 47.3. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. СРОК СУБАРЕНДЫ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА, ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. Срок субаренды помещений определяется в договоре-акте.

4.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить условия договора (кроме условий, согласованных сторонами в договоре-акте), направив уведомление об этом не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней по электронному адресу Субарендатора, указанному в договоре-акте. Изменения вступают в силу с даты, указанной в уведомлении.

В случае несогласия с изменениями, вносимыми Арендодателем, Субарендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора-акта, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления об изменении условий договора от Арендодателя. Договор-акт считается расторгнутым по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендодателем уведомления Субарендатора об отказе от договора-акта. В этом случае, вышеуказанные изменения в договор считаются не вступившими в силу для Субарендатора.

4.3. В случае надлежащего исполнения обязательств Субарендатор по истечении срока субаренды помещений имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок. О своем

намерении воспользоваться преимущественным правом Субарендатор обязуется уведомить Арендодателя за 2 (два) месяца до окончания срока субаренды помещений. Несвоевременное уведомление Арендодателя влечет утрату Субарендатором преимущественного права.

4.4. В случае досрочного освобождения занимаемых помещений в связи с расторжением договора-акта по инициативе Субарендатора или по инициативе Арендодателя в связи с нарушением Субарендатором условий договора-акта, Арендодатель вправе после получения/направления уведомления о расторжении осуществлять показ помещений заинтересованным лицам (в том числе в период действия ограничения или прекращения доступа Субарендатора в помещения, установленного в порядке, предусмотренном п. 5.6. договора), с уведомлением Субарендатора о предстоящем показе.

4.5. Арендодатель вправе отказаться от договора-акта досрочно в одностороннем внесудебном порядке, направив Субарендатору письменное уведомление с указанием даты такого отказа, в следующих случаях:

4.5.1. Субарендатор допустил просрочку исполнения любого денежного обязательства, предусмотренного договором.

4.5.2. Субарендатор пользуется помещениями с существенным нарушением условий договора и назначения помещений. Стороны договорились считать следующие нарушения существенными:

4.5.2.1. Несоблюдение вида разрешенного использования помещений.

4.5.2.2. Невыполнение Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 3.2.3., 3.2.4., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10. договора.

4.6. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора-акта в случае принятия решения о реконструкции, ограничении или запрете эксплуатации здания, в котором расположены помещения, при условии предварительного уведомления Субарендатора об этом не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты такого отказа.

4.7. Любая из сторон вправе отказаться от исполнения договора-акта в одностороннем внесудебном безусловном порядке при условии предварительного уведомления другой стороны об этом не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты такого отказа.

Безусловный внесудебный отказ от исполнения договора-акта за меньший, чем указано в предыдущем абзаце срок возможен при условии перечисления стороной, заявившей о таком отказе, второй стороне платы за отказ от исполнения договора-акта, размер которой приравнивается к сумме постоянной составляющей ежемесячной арендной платы, применяемой при взаиморасчетах в текущем месяце. Данная плата подлежит перечислению не позднее рабочего дня, предшествующего дню расторжения договора-акта вследствие заявленного отказа от исполнения договора-акта.

4.8. По истечении срока субаренды, в том числе в результате расторжения договора-акта по любым основаниям, Субарендатор обязуется передать Арендодателю все произведенные улучшения, неотделимые без вреда для помещений, без возмещения их стоимости.

Под неотделимыми улучшениями стороны понимают результаты работ капитального характера (модернизацию, реконструкцию, достройку, дооборудование), которые повышают (изменяют) качественные характеристики арендуемого помещения или здания, в котором данное помещение расположено, в том числе:

- системы вентиляции и кондиционирования (в том числе их составные элементы), а также соответствующую техническую документацию;
- системы охранно-пожарной сигнализации (в том числе их составные элементы), а также соответствующую техническую документацию;
- системы электроснабжения и освещения (в том числе их составные элементы), а также соответствующую техническую документацию;
- структурированные кабельные сети;

- полы (в том числе напольное покрытие);
- стены (в том числе двери, замки, ручки, доводчики, окна, розетки, выключатели, отделочные материалы);
- сантехническое оборудование (унитазы, раковины, сушилки, смесители, полотенцедержатели, душевые кабины);
- потолки (светильники, люстры, подвесные конструкции).

Стороны определили, что вышеуказанный перечень неотделимых улучшений не является исчерпывающим.

4.9. По истечении срока субаренды, в том числе в результате расторжения договора-акта по любым основаниям, Субарендатор обязуется передать Арендодателю помещения, свободные от имущества Субарендатора и третьих лиц, продуктов хозяйственной деятельности Субарендатора, в надлежащем техническом и санитарно-гигиеническом состоянии, не позднее последнего дня срока субаренды.

В случае нарушения Субарендатором срока возврата помещений Арендодатель вправе после наступления указанного срока подписать акт возврата помещений в одностороннем порядке, прекратить доступ Субарендатора (его работников и посетителей) в помещения.

Все имущество, оставленное Субарендатором в помещениях после истечения срока субаренды, считается брошенным Субарендатором по причине отсутствия у него собственного интереса в данном имуществе. Арендодатель в этом случае вправе определить судьбу брошенного имущества (обратить в свою собственность в порядке, предусмотренным законодательством, или уничтожить его), а Субарендатор лишается права истребования такого имущества от Арендодателя.

Субарендатор обязуется возместить Арендодателю расходы, связанные с освобождением помещений, вывозом, перемещением и/или уничтожением имущества Субарендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

4.10. В случае прекращения договора-акта в связи с досрочным прекращением договора аренды, на основании которого он заключен, Субарендатор не имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны признают, что неустойка, установленная договором, является штрафной и может быть удержана Арендодателем в бесспорном порядке из суммы обеспечительного платежа после окончания срока субаренды.

5.2. В случае нарушения Субарендатором сроков оплаты по договору Арендодатель вправе начислить ему пени:

- в размере 0,1 % от суммы основного долга за каждый день просрочки, если период просрочки составил менее 15 календарных дней;
- в размере 0,5 % от суммы основного долга за каждый день просрочки, если период просрочки составил от 15 до 30 календарных дней;
- в размере 1 % от суммы основного долга за каждый день просрочки, если период просрочки составил свыше 30 календарных дней.

5.3. В случае задержки освобождения помещений Субарендатор оплачивает Арендодателю арендную плату за время фактического пользования и владения помещениями в соответствии с условиями договора, а также пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата помещений.

5.4. В случае просрочки исполнения Субарендатором денежных обязательств по договору или неисполнения Субарендатором обязательств по своевременному освобождению помещений и/или оформлению актов возврата помещений, Арендодатель

вправе удержать имущество Субарендатора до погашения задолженности за все время фактического пользования и владения помещениями.

5.5. В случае передачи Субарендатором помещений в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендодатель вправе требовать от Субарендатора уплаты штрафа в размере постоянной составляющей ежемесячной арендной платы за каждый заключенный без предварительного письменного согласия договор субаренды. Субарендатор обязуется оплатить штраф в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Субарендатором соответствующего требования от Арендодателя.

5.6. Арендодатель вправе ограничить или прекратить доступ Субарендатора в помещения:

- в случае просрочки исполнения Субарендатором любого денежного обязательства, предусмотренного договором, до момента полного погашения образовавшейся задолженности;

- в случае невыполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 3.2.3., 3.2.4., 3.2.9. договора, до момента устранения допущенного Субарендатором нарушения.

Под ограничением или прекращением доступа Субарендатора в помещения стороны понимают мероприятия, проводимые Арендодателем с целью недопущения пользования помещениями Субарендатором, в том числе:

- опечатывание входных дверей;
- замена замков/личинок;
- установка дополнительных замков, системы контроля и управления доступом;
- прекращение оказания коммунальных услуг в отношении помещений (отключение электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления).

Арендная плата в период ограничения и прекращения доступа в помещения согласно настоящему пункту подлежит оплате в полном объеме.

Субарендатор при этом вправе требовать от Арендодателя приостановления мероприятий по ограничению или прекращению доступа Субарендатора в помещения при частичной оплате задолженности. Стороны определили, что в этом случае срок, в течение которого Субарендатору предоставляется доступ в помещения, определяется по следующей формуле: $t_{\text{факт}} = (P_{\text{факт}} * 30) / (P_{\text{мап}} * 1,15)$, где:

$t_{\text{факт}}$ – количество дней, на которые Субарендатору возобновляется доступ в помещения;

$P_{\text{факт}}$ – сумма частичной оплаты задолженности, внесенная Субарендатором;

30 – средняя величина количества дней в месяце;

$P_{\text{мап}}$ – величина постоянной составляющей арендной платы, действующая в течение периода задолженности Субарендатора;

1,15 – коэффициент индексации постоянной составляющей арендной платы, применяемый в связи с ненадлежащим выполнением Субарендатором денежных обязательств.

5.7. В случае повреждения помещений в здании, здания в целом либо его инженерных систем и/или оборудования, иного имущества по вине Субарендатора, последний обязан полностью возместить Арендодателю и третьим лицам нанесенный ущерб, включая все расходы по ликвидации аварии и ее последствий или произвести надлежащий ремонт в установленный пострадавшей стороной срок и за свой счет.

Субарендатор обязуется возместить Арендодателю убытки в полном объеме, причиненные в случае пожара, возникшего ввиду непринятия Субарендатором надлежащих мер к обеспечению пожарной безопасности в помещениях, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

5.8. В случае привлечения Арендодателя к ответственности органами власти за нарушение требований законодательства, фактически допущенных Субарендатором, последний обязуется по требованию Арендодателя компенсировать ему убытки, определенные исходя из сумм уплаченных штрафов и иных расходов в связи с таким

привлечение к ответственности (в том числе расходов в связи с выполнением выданного органами власти предписания) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

В случае привлечения Субарендатора к ответственности органами власти за нарушение требований законодательства в связи с ненадлежащим содержанием и использованием помещений, выдачи предписаний об устранении нарушений, Субарендатор обязуется в установленный срок устранить нарушения, оплатить штраф. Если Субарендатор не предпринимает действий для выполнения предписания, Арендодатель вправе, при наличии возможности, исполнить предписание своими силами или силами третьих лиц, Субарендатор обязуется по требованию Арендодателя компенсировать ему суммы расходов на выполнение предписания в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

В случае принятия органами власти решения об административном приостановлении деятельности Субарендатора, заключающемся во временном прекращении эксплуатации помещений, в связи с допущенными им нарушениями законодательства, арендная плата в период такого приостановления деятельности подлежит уплате в полном объеме.

5.9. В случае нарушения Субарендатором п. 3.2.3.1., п. 2, 7.4., 10.7 правил пользования зданием, режима ограничения или прекращения доступа Субарендатора в помещения, установленного в порядке, предусмотренном п. 5.6. договора, Арендодатель вправе требовать от Субарендатора уплаты штрафа в размере 50 (пятидесяти) процентов от суммы обеспечительного платежа, подлежащего оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Субарендатором соответствующего требования от Арендодателя.

Под нарушением установленного Арендодателем режима ограничения или прекращения доступа Субарендатора в помещения стороны понимают действия Субарендатора, направленные на возобновление пользования помещениями и выражающиеся, в том числе, в самовольном срыве пломб, вскрытии замков, выведение из строя/обходе системы контроля и управления доступом и т.п.

5.10. В случае нарушения срока возврата документов, предусмотренного в п. 3.2.12 договора Арендодатель вправе потребовать от Субарендатора уплаты пеней в размере 500 (Пятьсот) руб. 00 коп. за каждый день просрочки.

5.11. При нарушении запрета на размещение рекламных, информационных и прочих конструкций и материалов, предусмотренного в п. 3.2.14. договора, Субарендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 15 000,00 руб. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек) за каждый случай нарушения, а также демонтировать размещенные объекты в день получения требования Арендодателя о демонтаже. В случае, если Субарендатор не демонтировал размещенные объекты в указанный срок, Арендодатель демонтирует объекты собственными силами или с привлечением подрядчика, при этом Субарендатор обязуется оплатить Арендодателю стоимость демонтажа в следующем размере: 15 000,00 руб. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС, за демонтаж одного объекта, расположенного на высоте до 3 (трех) метров; 30 000,00 руб. (Тридцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС, за демонтаж одного объекта, расположенного на высоте от 3 (трех) метров. Арендодатель вправе уничтожить демонтированные объекты, Субарендатор не вправе истребовать их от Арендодателя.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Рассмотрение и разрешение споров по договору осуществляются путем переговоров, а в случае невозможности их урегулирования в судебном порядке:

- в Арбитражном суде Московской области – в случаях, когда субарендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель;
- в Басманном районном суде г. Москвы или в Судебном участке мирового судьи № 390 города Москвы (в зависимости от подсудности спора по виду и размеру требований) – в случаях, когда субарендатором является физическое лицо, не имеющее статуса

индивидуального предпринимателя, арендуемое помещение для осуществления предпринимательской или иной экономической деятельности.

Стороны установили обязательный досудебный порядок урегулирования спора, срок рассмотрения досудебной претензии составляет пятнадцать рабочих дней с момента отправки ее любым из перечисленных способов: письмом с описью вложения; иным почтовым отправлением, позволяющим отследить номер отправления и его содержание; при отправке претензии Арендодателем Субарендатору – посредством отправки скан-копии уведомления по электронной почте, указанной в договоре-акте.

6.2. Документы, подписываемые сторонами при исполнении договора, могут быть подписаны квалифицированными электронно-цифровыми подписями сторон посредством обмена документами с использованием системы электронного документооборота.

6.3. Субарендатор дает свое согласие на обработку предоставленных Субарендатором персональных данных и гарантирует, что передача персональных данных Арендодателю осуществляется с соблюдением требований законодательства.

6.4. Помещения учитываются в составе основных средств на балансе собственника, и собственник является плательщиком налога на имущество организаций в отношении помещений.