



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № 36/20-ВО

г. Санкт-Петербург

«05» февраля 2020 г.

ООО «Кожевенный», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Бессарабовой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Конверста», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Максимова Максима Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Субарендатор принимает во временное возмездное владение и пользование следующее нежилое помещение (далее - Помещение) общей полезной площадью **8,4 (Восемь целых и четыре десятых) кв. метров**, расположенное по адресу: 199106, г. С-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 27, корп. 1, лит. А, 2 этаж, пом. 8Н-22 (Приложение № 1 к настоящему договору).

Помещение предоставляется в субаренду для размещения **офиса**.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве аренды на основании договора аренды № 32 от 01.01.2019 г.

1.3. Субарендатор не вправе Помещение продавать, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственных обществ или товариществ, а также использовать его в виде имущественных прав, либо иных прав, имеющих денежную оценку без письменного согласия Арендодателя.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Помещение под арестом не состоит и не является предметом спора.

2. Порядок передачи имущества

2.1. Передача Помещения в субаренду оформляется актом сдачи-приемки (Приложение № 3 к настоящему договору).

2.2. Помещение считается переданным в субаренду с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки.

3. Арендная плата и порядок расчетов

Оплата считается произведенной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.2. Субарендатор самостоятельно производит расчет арендной платы. Основанием для оплаты является настоящий договор.

3.3. Арендная плата подлежит уплате не позднее **10-го числа оплачиваемого месяца**.

3.4. Арендная плата вносится в безналичной форме путем перечисления Субарендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя.

В случае увеличения суммы арендной платы в течение срока действия настоящего договора сумма авансового платежа за последний месяц аренды подлежит увеличению и доплате Субарендатором до соответствующей суммы повышения в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения письменного уведомления Арендодателя о необходимости такой доплаты.

Арендодатель

1

Субарендатор



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

В случае уменьшения суммы арендной платы в течение срока действия настоящего договора, сумма авансового платежа за последний месяц аренды подлежит соответствующему уменьшению, а сумма уменьшения — зачету в счет последующих платежей Субарендатора по настоящему договору.

3.6. В случае увеличения расходов Арендодателя на обеспечение Субарендатора услугами, указанными в пункте 4.2.3. настоящего договора, по требованию Арендодателя арендная плата подлежит увеличению на сумму, пропорциональную увеличению таких расходов. По указанному основанию арендная плата может быть увеличена в период действия настоящего договора.

3.7 Арендодатель имеет право повышать арендную плату не более одного раза в течение действия договора, и не более чем на 10%, за исключением изменений, связанных с необходимостью увеличения расходов Арендодателя на обеспечение Субарендатора услугами, указанными в п. 4.2.3. Договора.

Арендодатель информирует Субарендатора об увеличении арендной платы путем направления соответствующего уведомления Субарендатору. В уведомлении указывается новый размер арендной платы и дата, с которой арендная плата подлежит увеличению.

В случае несогласия Субарендатора с увеличением арендной платы каждая из сторон вправе отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий договор.

4. Обязанности сторон

4.1. Субарендатор обязан:

4.1.1. принять Помещение по акту приема-передачи не позднее «01» марта 2020 г.

4.1.2. владеть и пользоваться Помещением исключительно в соответствии с целью использования Помещения (пункт 1.1. настоящего Договора);

4.1.3. своевременно и в полном объеме оплачивать авансовый платеж, арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором;

4.1.4. содержать Помещение в исправном состоянии, в том числе техническом, не допускать ухудшения его состояния; проводить текущий (косметический) ремонт Помещения по письменному согласованию с Арендодателем за свой счет;

4.1.5. не производить без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае получения такого письменного разрешения выполнить соответствующие работы в строгом соответствии:

- с согласованным с Арендодателем проектом,
- требованиями действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга,
- требованиями уполномоченных органов и организаций (Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Энергонадзора).

При этом Субарендатор обязуется не наносить вред Помещению, имуществу Арендодателя, третьих лиц. Стоимость улучшений, произведенных Субарендатором, стоимость работ и материалов, использованных Субарендатором при выполнении этих работ, возмещению не подлежат, если иное не согласовано Сторонами. Проведенные неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а Помещение приведено в прежний вид за счет Субарендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

4.1.6. обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования в границах арендованного Помещения, осуществлять текущий ремонт инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования Помещения за свой счет.

4.1.7. соблюдать требования техники безопасности и пожарной безопасности в отношении Помещения, также соблюдать требования экологического законодательства, ГО и ЧС, санитарных норм и правил, а также соответствующих отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и арендуемого Помещения. В случае нарушения данных требований

Арендодатель

2

Субарендатор



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

самостоятельно нести ответственность и в полной мере возмещать ущерб, причиненный Арендодателю или третьим лицам в связи с нарушением Субарендатором данных требований;

4.1.8. своевременно предоставлять Арендодателю следующую информацию:

- режим работы Субарендатора,
- перечень сотрудников Субарендатора, имеющих доступ в Помещение,
- марки и государственные номерные знаки автомобилей сотрудников Субарендатора, имеющих доступ в Помещение.

4.1.9. исполнять охранно-пропускной и внутри объектовый режим ООО «Кожевенный».

4.1.10. возмещать штрафы, выставленные государственными органами Арендодателю за нарушения, допущенные Субарендатором или по его вине в течение 5 (пяти) банковских дней с даты предъявления счета с приложением документа, подтверждающего привлечение Арендодателя к ответственности;

4.1.11. незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении Помещения, авариях сантехнического, электротехнического и иного оборудования, внутренних сетей и телекоммуникаций и своевременно принимать все возможные меры по их ликвидации и предотвращению угрозы их возникновения;

4.1.12. обеспечивать представителям Арендодателя, а также обслуживающим, контролирующим и надзорным организациям беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению;

4.1.13. иметь в Помещении оборудование и средства пожарной безопасности согласно требованиям пожарной охраны;

4.1.14. выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожарнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора;

4.1.15. освободить Помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям, в порядке и сроки, определенные предписанием Арендодателя, при этом Арендодатель уведомляет Субарендатора об освобождении Помещения в срок не менее чем за 2 (два) месяца;

4.1.16. самостоятельно осуществлять сбор и вывоз мусора и отходов. Место размещения мусорного контейнера определяет Арендодатель.

4.1.17. не передавать без письменного согласия Арендодателя свои права и обязанности по договору третьим лицам;

4.1.18. в случае размещения Субарендатором в арендуемых помещениях сейфов, касс, иных оборудованных мест для хранения наличных денежных средств, Субарендатор обязан обеспечить их охрану;

4.1.19. не размещать рекламные и информационные конструкции без письменного согласования с Арендодателем;

4.1.20. при прекращении настоящего договора вернуть Помещение Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, или с учетом естественного износа (потертости на стене, потертости на полу) вместе с неотделимыми улучшениями (прокладка кабеля, дополнительные светильники, розетки, выключатели, перегородки, сантехника, двери и т.д.). Стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

К естественному износу не относятся: дыры на стене, двери, полу и потолках, оборванные кабели и провода, разбитые окна, не работающие/оборванные светильники, дыры в напольном покрытии, отсутствие замков в дверных полотнах, отсутствие сантехники, смесителей, обрушение полное/частичное подвесного потолка и т.д.

4.1.21. следить за содержанием в чистоте и порядке занимаемой площади, а также прилегающей территории.

4.1.22. соблюдать требования законодательства в области охраны здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий курения табака.

4.1.23. при необходимости, определить и оборудовать места для курения своих сотрудников, соответствующих Приказу от 28.11.14г. Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ N 756/пр Министерства здравоохранения РФ N 786н «О требованиях к выделению и оснащению специальных мест на открытом воздухе для курения табака, к выделению и оборудованию изолированных помещений для курения табака» и иным нормативным актам.

Арендодатель

3

Субарендатор



ПСК «КОЖЕВНИЙ»

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. передать Субарендатору Помещение по Акту приема-передачи не позднее «01» марта 2020 г.
- 4.2.2. осуществлять капитальный ремонт здания.
- 4.2.3. обеспечить Помещения Субарендатора тепловой и электроэнергией, холодным водоснабжением, канализацией согласно функциональному назначению помещений.
- 4.2.4. устранять аварийные ситуации: протечки, аварии сантехнического, электротехнического и иного оборудования, наружных сетей и телекоммуникаций в течение пяти рабочих дней с момента обращения Субарендатора. Указанный срок может быть увеличен Арендодателем, если аварийная ситуация носит чрезвычайный характер и требует более длительного времени на ее устранение. При этом Арендодатель не несет ответственности за любые потери Субарендатора, вызванные повреждением его имущества и оборудования, простоем производства или любыми иными причинами вследствие аварийного нарушения (отключения) работы сетей электро-, водо- и теплоснабжения арендуемых помещений.
- 4.2.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.3. Субарендатору запрещается:

- 4.3.1. складирование бытового и строительного мусора, отходов производства, тары, спилов деревьев, листвы, грунта, снега вне специально отведенных мест.
- 4.3.2. сжигание мусора, листвы, тары, производственных отходов, разведение костров, включая внутренние площади арендуемых помещений.
- 4.3.3. мойка, чистка транспортных средств на прилегающей территории, за исключением специально отведенных мест.

5. Срок действия договора

5.1 Настоящий договор вступает в силу с даты подписания и действует до «31» декабря 2020 года **включительно**.

5.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий договор в полном объеме или частично, в одностороннем внесудебном порядке в любое время в течение всего срока аренды, при условии письменного уведомления об этом Субарендатора за 2 (два) месяца.

5.4. Арендодатель вправе досрочно отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке без применения условий п.5.3 настоящего договора в случаях когда Субарендатор:

- пользуется арендуемым Помещением с нарушением любых условий договора,
- существенно ухудшает Помещение либо использует его не по назначению;
- производит без письменного согласования с Арендодателем текущий, капитальный ремонт, в том числе нарушает требования пунктов 4.1.5 и 4.1.6 настоящего договора;
- в случае нарушения сроков оплаты по настоящему договору (авансового платежа (в т.ч. необходимой доплаты в соответствии с п.3.5. настоящего Договора), арендной платы, в полном объеме или частично, неустойки, штрафов, убытков) более чем на 30 (тридцать) календарных дней.
- если Субарендатор неоднократно нарушает п.п. 4.1.21. и п. 4.3. Договора.
- если Субарендатор не согласен с увеличением арендной платы согласно п.3.7 настоящего договора.

Право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора осуществляется Арендодателем путем направления соответствующего уведомления Субарендатору. Договор прекращается с той даты, которая указывается Арендодателем в данном уведомлении.

5.5. Субарендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор полностью или в части Помещения, письменно уведомив об этом Арендодателя за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Расторжение договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

Арендодатель

4

Субарендатор



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

5.6. В случае расторжения Арендодателем настоящего договора по основаниям, указанным в пункте 5.4 настоящего договора, авансовый платеж (пункт 3.5 настоящего договора), остается у Арендодателя и возврату Субарендатору не подлежит.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. В случае нарушения Субарендатором требований пункта 4.1.5 настоящего договора, Арендодатель вправе требовать от Субарендатора оплатить неустойку в виде штрафа в размере арендной платы за 1 (один) месяц субаренды.

6.3. В случае нарушения сроков оплаты по настоящему договору (арендной платы, авансового платежа) Арендодатель вправе потребовать от Субарендатора уплатить неустойку в виде пени в размере 0,3 % от суммы несвоевременно осуществленного платежа за каждый календарный день просрочки.

6.4. В случае нарушения сроков полной или частичной оплаты по настоящему договору (арендной платы, авансового платежа, неустойки, штрафов, убытков) Арендодатель вправе ограничить подачу (вплоть до отключения) коммунальных услуг, до момента оплаты возникшего долга.

6.5. В случае существенного ухудшения состояния Помещения по вине Субарендатора более предусмотренного нормами амортизации (естественного износа) Субарендатор возмещает Арендодателю убытки, причиненные таким ухудшением. Размер убытков определяется сторонами на основании двустороннего акта. В случае уклонения Субарендатора от составления акта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обнаружения недостатков, Арендодатель привлекает независимого эксперта (оценщика). Расходы по оценке независимым экспертом (оценщиком) несет Субарендатор.

6.6. В случае несвоевременного возврата Помещения по акту приема-передачи после окончания срока действия договора или в случае его досрочного расторжения Субарендатор компенсирует Арендодателю плату за фактическое время использования Помещением после прекращения договора аренды.

6.7. В случае отказа от исполнения и расторжения настоящего договора при наличии задолженности Субарендатора (арендной платы, авансового платежа, штрафов, убытков), Арендодатель вправе удерживать принадлежащее Субарендатору имущество в порядке, предусмотренном статьей 359 Гражданского Кодекса РФ вплоть до полного погашения задолженности.

6.8. Уплата неустойки не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по договору и возмещения убытков.

6.9. В случае нарушения Субарендатором требований пункта п.п. 4.1.21. и п. 4.3. настоящего договора, Арендодатель вправе требовать от Субарендатора оплатить штраф в размере арендной платы за 1 (один) месяц субаренды. Применение мер ответственности не освобождает Субарендатора от обязанности возмещения причиненного им материального ущерба (расходы Арендодателя на вывоз мусора, уборку территории и т.п.) в соответствии с действующим законодательством и устранения допущенных нарушений.

6.10. В случае нарушения Субарендатором требования пункта 4.1.22, 4.1.23, Арендодатель вправе направить Субарендатору претензию об устранении нарушений условий договора, и при невыполнении требований в установленный срок, потребовать уплаты штрафа в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.

6.11. При обнаружении фактов курения сотрудниками Субарендатора не в установленных местах, Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа 1000 (одна тысяча) рублей за каждый случай нарушения. Факт нарушений подтверждается актом и фотофиксацией.

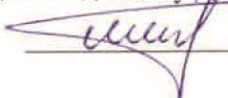
6.12. Субарендатор обязан возместить все убытки (штрафы, пени) Арендодателя, наступившие вследствие выявления контролирующими уполномоченными органами фактов отсутствия оборудованных или оборудованных с нарушением требований законодательства, мест для курения, либо фактов курения в необорудованных местах сотрудниками Субарендаторов.

6.13. Все штрафы, пени, убытки возмещаются Субарендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с даты предъявления претензии.

6.14. Правила статьи 317.1 ГК РФ к отношениям возникающим по данному Договору не применяются.

 Арендодатель

5

 Субарендатор



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

7. Прочие условия

7.1. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны определили, что все споры, возникающие между ними и, вытекающие из договора (или соглашений), заключенных между Сторонами, в том числе споры, касающиеся исполнения, изменения, нарушения, прекращения, незаключенности или недействительности договора (или соглашений) Сторон, будут переданы на рассмотрение в Балтийский третейский суд при АНО «Северо-Западный юридический центр» (ОГРН 1187800005293, местонахождение: 192102, Санкт-Петербург, улица Самойловой, дом 5, литера В, помещение 3Н-90) далее по тексту - «Третейский суд» в соответствии с его Правилами.

При этом стороны договорились, что решение Третейского суда по конкретному спору является окончательным и не может быть оспорено. Стороны пришли к соглашению о том, что назначение арбитров (арбитра) для разрешения конкретного спора осуществляется Председателем Третейского суда в соответствии с Правилами Третейского суда. Правила Третейского суда рассматриваются Сторонами в качестве неотъемлемой части настоящего Договора. С Правилами Третейского суда Стороны ознакомлены и согласны.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

7.4. Стороны обязаны в письменной форме извещать друг друга об изменении своих адресов, обслуживающих банков, номеров телефонов, факсов не позднее пяти дней с момента изменений.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

8. Приложения

К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - План Помещений
- Приложение № 2 - Расчет по арендным платежам
- Приложение № 3 – Акт приема-передачи нежилого помещения

9. Реквизиты сторон

Арендодатель

ООО «Кожевенный»

199106, г. Санкт-Петербург,
Кожевенная линия, В.О., д. 27, корп. 1,
литер А, пом.8Н-17,18
ИНН 7801654223 КПП 780101001
ОГРН 1187847326039
р/с 40702810055000037651
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
ПАО СБЕРБАНК, г. Санкт-Петербург
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653
тел. 8 (812) 309-11-60

Субарендатор

ООО «Конверста»

199106, г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия,
д.30, лит. А, пом.28Н-2
ИНН 7801651085
КПП 780101001
ОГРН 1187847267354
Р/счет: 40702810490110001567
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,
г. Санкт-Петербург
Кор/сч: 30101810900000000790
БИК 044030790
Тел. 8 (812) 646-54-40

Генеральный директор



О.Н. Бессарабова

Арендодатель

Генеральный директор



М.Г. Максимов

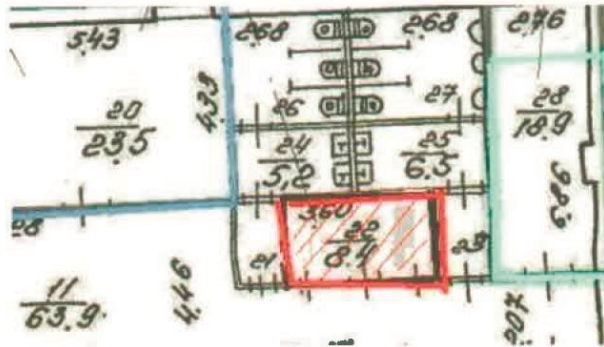
Субарендатор



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору субаренды № 36/20-ВО
от «05» февраля 2020 г.

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
В.О., Кожевенная линия, д. 27, корп. 1, Лит. А, 2 этаж



Арендодатель
ООО «Кожевенный»
Генеральный директор



О.Н. Бессарабова

Субарендатор
ООО «Конверста»
Генеральный директор



М.Г. Максимов



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору субаренды № 36/20-ВО
от 05.02.2020 г.

Расчет ежемесячной арендной платы

Номер	Назначение	Площадь, м.кв.	Стоимость, Руб.
<i>Кожевенная линия д.27, корп. 1, лит. А</i>			
2 этаж	Офис	8,4	
ВН-22	Помещение	8,4	
ВСЕГО		8,4	

Арендодатель:

ООО "Кожевенный"

Генеральный директор



О.Н. Бессарабова

Субарендатор:

ООО "Конверста"

Генеральный директор



М.Г. Максимов



ПСК «КОЖЕВЕННЫЙ»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору субаренды № 36/20-ВО
от «05» февраля 2020 г.

АКТ
приема-передачи нежилого помещения

г. Санкт-Петербург

«01» марта 2020 г.

ООО «Кожевенный», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Бессарабовой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

ООО «Конверста», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Максимова Максима Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Субарендатор принял в субаренду нежилое помещение (далее Помещение) общей полезной площадью **8,4** (Восемь целых и четыре десятых) кв. метров, расположенное по адресу: 199106, г. С-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 27, корп. 1, лит. А, 2 этаж, пом. 8Н-22. Помещение предоставляется в субаренду для размещения офиса.
2. Помещение находится в пригодном состоянии для использования по целевому назначению.
3. Претензий по качеству предоставленного Помещения не имеется.

Арендодатель
ООО «Кожевенный»
Генеральный директор



О.Н. Бессарабова

Субарендатор
ООО «Конверста»
Генеральный директор



М.Г. Максимов