

ДОГОВОР № 01-АО-23
субаренды нежилых помещений

Город Котельники Московской области

«31» марта 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮБАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Андреева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инокстрейд», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Губарева Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

в соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ заключили настоящий Договор субаренды нежилых помещений, далее по тексту - «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование за плату, установленную разделом 6 Договора, нежилые помещения общей площадью 62,0 (шестьдесят два целых) кв.м., литера К6, расположенные по адресу: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе, дом 4 (четыре), далее по тексту – «Помещения», в составе:

| № п/п | Литера | Этаж | № на Схеме помещений (Приложение № 1 к Договору) | Назначение Помещений | Общая площадь, кв.м. | Ограничения (обременения) |
|---------------|--------|------|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | К 6 | 2 | 200 | основное | 31,5 | аренда, ипотека |
| 2 | К 6 | 2 | 201 | основное | 13,0 | аренда, ипотека |
| 3 | К 6 | 2 | 202 | основное | 9,0 | аренда, ипотека |
| 4 | К 6 | 2 | 203 | основное | 8,5 | аренда, ипотека |
| ИТОГО: | | | | | 62,0 | |

1.2. Арендованные Помещения входят в состав (являются частью) объекта недвижимого имущества: Здание нежилого назначения (заводоуправление), назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 747,2 кв.м., имеющее кадастровый номер: 50:22:0050203:7835, лит. К6, инв. № 078:104-505, адрес объекта: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе, дом 4, далее по тексту – «Здание».

1.3. Схема расположения Помещений приведена в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендованные Помещения выделены на Схеме желтым цветом.

1.4. Благоустройство Помещений: электроснабжение, система кондиционирования, противопожарная сигнализация.

1.5. Здание, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу «АриэльГрупп» ОГРН 1027700137145 ИНН 7701206838, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБ № 711773 от 05 марта 2011г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.6. Имеющиеся ограничения прав и обременения Помещений:

1.6.1. аренда в пользу Арендатора на основании Договора аренды недвижимого имущества № 16А/2023 от 31 марта 2023г., заключенного между Арендатором и Арендодателем, далее – «Договор аренды», сроком с 01 апреля 2023г. По 29 февраля 2024г. Согласно указанному Договору аренды Арендатор имеет право сдавать арендованное имущество в поднаем (субаренду), при этом, получение письменного согласия Арендодателя на заключение соответствующих сделок не требуется;

1.6.2. ипотека в пользу ПАО «Сбербанк», ОГРН 1027700132195, далее - «Залогодержатель», на основании Договора ипотеки № 400D0062P-И1 от 18 октября 2022г, далее — «Договоры ипотеки». Сведения об ограничении прав и обременении ипотекой объекта недвижимости внесены в ЕГРН 28 октября 2022г.

1.7. В период действия настоящего договора Залогодержатель имеет право на посещение Здания в целях проверки целевого использования в порядке, определенном п.4.1.2 Договора.

1.8. Посредством подписания настоящего договора Субарендатор согласился принять Здание, обремененное правами третьих лиц указанных в п.п. 1.6 Договора

1.9. Арендатор гарантирует, что Помещения не отчуждены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, не обременены правами третьих лиц, не указанными в настоящем Договоре. На дату заключения настоящего Договора Арендодатель не имеет задолженности по уплате причитающихся

платежей и налогов на Здание. Арендованные Помещения, как и Здание в целом, не имеют каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти их утрата, порча или повреждение.

1.10. Стороны подтверждают, что в настоящем Договоре указаны все данные о Помещениях, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче Субарендатору в качестве объекта аренды, и условие касательно объекта аренды по Договору полностью согласовано Сторонами.

2. Передача и возврат Помещений

2.1. Помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Субарендатором по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) календарных дней после вступления настоящего Договора в силу. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи он становится неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

2.2. В Акте приема-передачи должно быть отражено техническое состояние Помещений на момент их передачи.

2.3. Сведения о Помещениях, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Помещений в соответствии с целями, определенными п. 3.1 Договора.

2.4. Техническая документация на Помещения Субарендатору не передается.

2.5. Субарендатор должен вернуть Помещения Арендатору в последний день срока аренды по настоящему Договору либо, в случае досрочного прекращения Договора, - в последний день аренды, в состоянии, указанном в Акте приема-передачи с учетом естественного износа. В случае невыполнения этого обязательства Арендатор устраняет имеющиеся дефекты, которые не являются результатом естественного износа, за счет Субарендатора. В этом случае Арендатор обязуется обеспечивать устранение дефектов в разумно короткие сроки и по ценам, которые не могут превышать обычные рыночные цены в Московской области.

2.6. Возврат Помещений Субарендатором Арендатору подлежит оформлению путем подписания Сторонами Акта приема-передачи.

2.7. В случае прекращения действия настоящего Договора, при возврате Помещений Арендатору Субарендатор должен вывезти все свое движимое имущество из Помещений и вернуть Помещения в чистом и аккуратном виде с учетом естественного износа. При этом Субарендатор обязан:

2.7.1. заменить любые недостающие, сломанные, поврежденные или разрушенные приспособления, аксессуары, оборудование, принадлежащие Арендатору или Арендодателю, другими приспособлениями, аксессуарами и оборудованием аналогичного качества и стоимости либо устранить причиненные повреждения иным способом по согласованию Сторон;

2.7.2. удалить все знаки, надписи, вывески и другие предметы, прикрепленные к Помещениям и/или к Зданию, а также все приспособления, аксессуары, мебель и другие принадлежности Субарендатора;

2.7.3. вывезти оборудование Субарендатора, не оставляя каких-либо технологических отверстий в местах, где было установлено такое оборудование.

3. Использование Помещений Субарендатором. Оснащение Помещений

3.1. Помещения передаются Субарендатору в административных целях: для размещения офиса («Разрешенное использование»)

3.2. Субарендатору предоставляется доступ в арендованные Помещения в течение всего срока действия Договора по рабочим дням с 8.00 до 20.00 («Режим доступа»). В остальное время (по рабочим дням с 20.00 до 8.00, а также в выходные и праздничные дни) доступ в Помещения предоставляется только при условии предварительного письменного согласования Арендатором условий доступа в Помещения в неустановленное время.

3.3. Субарендатор пользуется находящимися в Здании местами общего пользования совместно с Арендатором и другими субарендаторами в соответствии с их целевым назначением. Не допускается использование мест общего пользования в рекламных, маркетинговых и иных целях, размещение в них любого рода рекламных и информационных материалов и установок.

3.4. Помещения передаются Субарендатору, в том числе, в целях монтажа системы стеллажей, и другого необходимого Субарендатору оборудования («Оборудование») и иных работ по отделке Помещений («Работы по оснащению»). Работы по оснащению не предполагают и не должны повлечь перепланировку и/или изменение назначения Помещений. Все расходы, связанные с выполнением Работ по оснащению несет Субарендатор.

3.5. Работы по оснащению, в т.ч. схема размещения оборудования в Помещениях, должны быть письменно одобрены Арендатором до начала их производства.

3.6. Если в рамках проведения Работ по оснащению Субарендатору потребуется прокладка дополнительного электрического кабеля, или дополнительная внутренняя разводка электричества в Помещениях, такие работы должны быть письменно согласованы с Арендатором до начала их проведения.

3.7. Работы по оснащению должны выполняться Субарендатором или подрядчиком, кандидатура которого предварительно согласована с Арендатором в письменном виде, либо подрядчиком, рекомендованным Арендатором. Работы по оснащению проводятся в соответствии со стандартами и требованиями, установленными действующим российским законодательством, и полностью оплачиваются Субарендатором. Субарендатор несет ответственность перед Арендатором солидарно с третьими лицами, выполняющими Работы по оснащению, за любые действия или бездействие Субарендатора и/или указанных третьих лиц, приведшие к причинению любого ущерба имуществу Арендатора и/или третьих лиц, а также за причинение вреда любому лицу при проведении Работ по оснащению.

3.8. В случае если требуются какие-либо разрешения и/или согласования соответствующих государственных и муниципальных органов и организаций для выполнения Работ по оснащению, Субарендатор должен получить такие разрешения и/или согласования до начала производства Работ по оснащению за свой счет и предоставить их копии Арендатору.

3.9. Субарендатор обязан обеспечить соблюдение своими сотрудниками и посетителями правил техники безопасности, установленных для лиц, находящихся в помещении, на территории которого выполняются работы с использованием грузоподъемной техники.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. требовать своевременного и в полном объеме внесения арендной платы, установленной настоящим Договором.

4.1.2. на посещение Помещений в целях: периодического осмотра на предмет соблюдения условий их использования, для проведения ремонта, с целью эксплуатации и ремонта инженерных систем и коммуникаций Помещений и Здания в целом, с целью показа Помещений потенциальным Субарендаторам в течении последнего месяца аренды по настоящему Договору. Осмотр арендованных Помещений может производиться в течение установленного рабочего дня Субарендатора, а в случае аварии или иной чрезвычайной ситуации – в любое время суток, в т.ч. при отсутствии работников и прочего персонала Субарендатора;

4.1.3. производить улучшения для поддержания Помещений в нормальном состоянии, а также производить любые улучшения по требованию компетентных органов, при условии, что это не будет препятствовать осуществлению нормальной деятельности Субарендатора;

4.1.4. осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора;

4.1.5. потребовать расторжения Договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования Помещений не в соответствии с условиями Договора или назначением Помещений;

4.1.6. ограничить (целиком или частично) доступ Субарендатора в Помещения в случае, если арендная плата (часть арендной платы) остается не выплаченной Субарендатором в течении 15(пятнадцати) рабочих дней после срока ее оплаты. Указанное ограничение может вводиться Арендатором в одностороннем порядке до момента полного погашения Субарендатором существующей по настоящему Договору задолженности.

4.1.7. поместить на хранение любое имущество, оставленное Субарендатором в Помещениях или в местах общего пользования после окончания срока действия или досрочного прекращения настоящего Договора. Такое хранение может быть поручено третьим лицам, и в любом случае будет осуществляться за счет Субарендатора и без возникновения каких-либо обязательств у Арендатора в отношении обеспечения сохранности такого имущества.

4.1.8. предоставлять Арендодателю и Залогодержателю любые документы и(или) сведения, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора. Посредством подписания настоящего Договора Субарендатор дает согласие на передачу, обработку и хранение таких документов и(или) сведений указанным лицам, при этом, положения п. 10.6 Договора не применяются;

4.1.9. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за сохранность имущества, находящегося в Помещении, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.5 настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. передать Субарендатору Помещения в надлежащем состоянии, в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором;

4.2.2. обеспечить Субарендатору возможность использовать Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.2.3. оказывать в период действия настоящего Договора Субарендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Субарендатором Помещений, переданных ему во временное владение и пользование;

4.2.4. своевременно оплачивать арендную плату по Договору аренды;

4.2.5. предупредить Субарендатора обо всех обязательствах Арендатора перед Арендодателем, вытекающих из Договора аренды;

4.2.6. предупредить Субарендатора обо всех правах третьих лиц на арендованные Помещения;

4.2.7. обеспечивать в соответствии установленным Режимом доступа доступ в Помещения и в места общего пользования сотрудникам и клиентам Субарендатора, а также иным лицам по указанию Субарендатора;

4.2.8. возмещать Субарендатору стоимость неотделимых улучшений Помещений, в случаях, когда Субарендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендатора;

4.2.9. не ограничивать каким-либо образом права Субарендатора по пользованию Помещениями. Не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия Договора нормативными актами РФ и(или) Московской области;

4.2.10. принять от Субарендатора Помещения по Акту приема-передачи при прекращении настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному законом или настоящим Договором, в порядке, установленном разделом 2 Договора.

4.2.11. обеспечивать подачу электроэнергии, отопление, водоснабжение, организовать уборку Помещений, прилегающей территории, вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО). Субарендатор является собственником всех отходов, образовавшихся в результате осуществления им своей деятельности. Субарендатор самостоятельно осуществляет расчеты и вносит плату за негативное воздействие на окружающую среду.

4.2.12. Организация вывоза ТКО Субарендатора является услугой, оказываемой Арендатором за вознаграждение. Арендатор от своего имени заключает с региональным оператором по обращению с ТКО договор на оказание услуг по обращению с ТКО, образующимся в Помещении в результате деятельности Субарендатора, в соответствии со ст. 24.7 Федерального закона « 89-ФЗ от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления. При этом вознаграждение Арендатора, а так же стоимость вывоза ТКО(сумма расходов) включена в стоимость арендной платы, указанной в п.6.1 настоящего Договора.

4.3. Субарендатор обязан:

4.3.1. принять Помещения по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

4.3.2. своевременно и в полном объеме выплачивать Арендатору арендную плату, установленную настоящим Договором;

4.3.3. использовать Помещения исключительно по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.3.4. поддерживать арендованные Помещения в исправном состоянии, обеспечить сохранность находящихся в Помещениях инженерных сетей и коммуникаций, а так же входящего в их состав оборудования, производить за свой счет текущий ремонт согласно разделу 5 настоящего Договора

4.3.5. соблюдать все законодательно установленные нормы и правила, связанные с использованием Помещений в целях, определенных п. 1.4 Договора, включая правила техники безопасности и пожарной безопасности (в т.ч. правила личной безопасности для сотрудников и посетителей), санитарные, гигиенические и экологические нормы, а также нормы общественного порядка. Субарендатор должен соблюдать правила, которые могут быть введены Арендатором и/или Арендодателем и доведены до сведения Субарендатора, а также обеспечить соблюдение таких правил со стороны сотрудников и посетителей Субарендатора;

4.3.6. не производить в Помещениях без письменного разрешения Арендатора и Залогодержателя получения согласований в установленном законом порядке никаких прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования Помещений;

4.3.7. не размещать, не хранить, не выставлять, не складировать и не продавать какие-либо товары, материалы, оборудование или иные предметы (и не допускать указанных действий со стороны своих сотрудников, а также деловых партнеров и посетителей) вне арендованных Помещений;

4.3.8. не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по настоящему Договору имущественных прав, в том числе переход их целиком или в части к иному лицу без письменного разрешения Арендатора. Заключение Субарендатором таких договоров или совершение им таких сделок без разрешения Арендатора является основанием для расторжения Арендатором настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке;

4.3.9. при прекращении Договора передать Арендатору Помещения по Акту приема-передачи, в том состоянии, в котором он их получил, с учетом естественного износа со всеми неотделимыми улучшениями;

4.3.10. обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещения сотрудников Арендатора, Арендодателя, Залогодержателя а также сотрудников аварийно-технических служб в целях осмотра, технического обслуживания и ремонта Помещений, инженерных систем и коммуникаций

Помещений и Здания в целом, контроль за использованием Помещений, а также показа Помещений потенциальным Субарендаторам в последний месяц аренды по настоящему Договору;

4.3.11. назначить из числа аттестованных лиц в течение 5 (пяти) рабочих дней от даты вступления настоящего Договора в силу, ответственных за противопожарную безопасность в Помещениях, и уведомить об этом Арендатора в письменном виде путем передачи копии приказа (распоряжения) о назначении ответственных лиц. Настоящим Стороны договариваются о том, что данные лица будут являться уполномоченными вести переписку и представлять Субарендатора перед Арендатором по вопросам пожарной безопасности в Помещениях. В случае изменения перечня таковых лиц Субарендатор должен уведомить об этом Арендатора не позднее дня, когда вновь назначенные лица приступили к исполнению своих обязанностей;

4.3.12. обеспечить наличие и сохранность в арендованных Помещениях первичных средств пожаротушения и содержать их в соответствии с паспортными данными;

4.3.13. обеспечить соблюдение своими сотрудниками, а так же третьими лицами посещающими Помещение, запрета на курение табака в Помещениях и во всем Здании. Курение допускается исключительно в специально отведенных местах;

4.3.14. незамедлительно (в течении рабочего дня) информировать Арендатора о получении от органов осуществляющих государственный контроль, каких либо уведомлений, предписаний, требований и т.п., которые могут затронуть права и обязанности Арендатора и/или Арендодателя или повлечь запрет или ограничение в пользовании Помещениями;

4.3.15. в случае наложения на Арендатора и/или Арендодателя штрафных санкций компетентными органами в связи с нарушениями, допущенными по вине Субарендатора, в т.ч. в связи с нарушением санитарных, противопожарных, технических и иных норм при использовании Помещений, Субарендатор обязан в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения письменного требования Арендатора и документа, подтверждающего наложение штрафных санкций, возместить сумму уплаченного Арендатором и/или Арендодателем штрафа;

4.3.16. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора предоставить ему в письменном виде сведения и/или документы, оформленные надлежащим образом, необходимые для выполнения Арендатором обязанностей, возлагаемых на него действующим законодательством;

4.3.17. немедленно (в течение рабочего дня) извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии и т.д., нанесшем Помещениям ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещений;

4.3.18. если арендованные Помещения, в результате действий Субарендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер, придут в аварийное состояние, восстановить их своими силами и средствами;

4.3.19. возместить Арендатору убытки, причиненные в случае повреждения арендованных Помещений, если повреждение Помещений произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Субарендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и/или условиями Договора.

4.3.20. не производить в Помещениях перепланировок и переоборудования без письменных разрешений Арендодателя и Залогодержателя, а также получения необходимых согласований в установленном законом порядке;

4.4. Субарендатор имеет право:

4.4.1. использовать арендованные Помещения в целях, предусмотренных настоящим Договором, в течение всего срока действия Договора;

4.4.2. иметь беспрепятственный доступ в Помещения и места общего пользования в течение всего срока действия Договора в соответствии с установленным Режимом доступа;

4.4.3. устанавливать в Помещениях Оборудование, а также производить Работы по оснащению в порядке и на условиях, определенных разделом 3 настоящего Договора;

4.4.4. заключать от своего имени и за свой счет договоры о предоставлении телекоммуникационных услуг в Помещениях с любым провайдером телекоммуникационных услуг из числа представленных в Здании операторов;

4.4.5. с предварительного письменного согласия Арендатора распоряжаться предоставленным ему по настоящему Договору имущественным правом, в том числе сдавать Помещения в поднаем (субаренду). Ответственным по настоящему Договору перед Арендатором остается Субарендатор.

4.4.6. организовать за свой счет собственную охрану Помещений, а также установить с письменного согласия Арендатора любые разрешенные к использованию системы режимного обеспечения безопасности Помещений;

5. Ремонт Помещений. Условия улучшения Помещений

5.1 Субарендатор обязан поддерживать Помещения в состоянии, годном к эксплуатации, проводить за свой счет в разумный срок текущий ремонт.

5.2 Арендатор и/или Арендодатель вправе принимать решения о необходимости проведения текущего ремонта и проводить текущий ремонт Помещений за свой счет.

5.3 Капитальный ремонт и/или реконструкция Помещений производится Арендодателем за счет собственных средств.

5.4 Сторона, принявшая решение о необходимости проведения ремонта, предварительно, не менее чем за 1 (один) месяц до начала проведения ремонтных работ, письменно уведомляет другую Сторону о принятом решении с указанием предмета и сроков проведения ремонта, а также предоставляет информацию о подрядчике, с которым заключен договор на проведение ремонтных работ.

5.6 Техническое обслуживание и ремонт (текущий и капитальный) установленной в Помещениях противопожарной сигнализации производится Арендатором за свой счет.

5.7 Техническое обслуживание и ремонт (текущий и капитальный) установленного Субарендатором в Помещениях Оборудования производится Субарендатором за свой счет.

5.8 Улучшения арендованных Помещений, осуществленные Субарендатором за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для Помещений, являются собственностью Субарендатора. По соглашению сторон Арендатор вправе оплатить расходы Субарендатора по улучшению в период аренды Помещений, после чего указанные улучшения перейдут в собственность Арендатора.

5.9 Арендатор вправе не возмещать Субарендатору расходы по улучшению Помещений, находящихся в аренде, если эти улучшения являются не отделимыми без вреда для Помещений и осуществлены Субарендатором без согласия на то Арендатора.

6. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

6.1 Стороны Договора установили, что стоимость аренды Помещений в месяц составляет 67580,00 (шестьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС в размере 20% - 11263,33 (одиннадцать тысяч двести шестьдесят три) рубля 33 копейки, далее по тексту – «арендная плата». Расчет арендной платы приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

6.2 Обязанность Субарендатора по уплате арендной платы возникает с даты вступления настоящего Договора в силу (01 апреля 2023г).

6.3 Арендная плата вносится Субарендатором ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца аренды, путем безналичного перечисления платежным поручением денежных средств на расчетный счет Арендатора.

6.4 Субарендатор вправе вносить арендную плату на условиях предоплаты.

6.5 В платежном поручении Субарендатор обязан указать название, номер и дату настоящего Договора, а также отчетный период – месяц(-ы), за который вносится арендная плата.

6.6 Отсутствие выставленного Арендатором счета не является основанием для отказа от оплаты со стороны Субарендатора, Последний в этом случае обязан самостоятельно в установленный Договором срок оплатить арендную плату.

6.7 Все платежи, причитающиеся Стороне по настоящему Договору, должны осуществляться в российских рублях.

6.8 Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, в пользу которой осуществляется платеж.

6.9 Субарендатор не вправе зачитывать, снижать, удерживать или задерживать арендную плату или какие-либо иные платежи, выплачиваемые по настоящему Договору, в счет каких-либо претензий к Арендатору.

6.10 Доходы, полученные Субарендатором в результате использования им Помещений, являются собственностью Субарендатора.

6.11. В рамках исполнения настоящего Договора Стороны договорились применять универсальный передаточный документ со статусом 1 в качестве единого документа, заменяющего счет-фактуру и первичные учетные документы.

6.12. Универсальный передаточный документ применяется по форме, рекомендованной ФНС России (Приложение № 1 к письму ФНС России от 21 октября 2013г № ММВ-20-3/9@. В случае внесения изменений в указанные в настоящем пункте форму и(или) документы признания их недействующими, утратившими силу и т. п., принятия дополнительных форм и(или) документов, автоматически применяются соответствующие формы и(или) документы, принятые (введенные) взамен указанных, а также вновь принятые(рекомендованные, утвержденные). Внесение дополнительных изменений в настоящий Договор в связи с этим не требуется.

6.13. Для выбора статуса универсального передаточного документа в графе «Статус» вписывается цифра 1. При применении универсального передаточного документа со статусом 1, выставление счет-фактуры не требуется.

6.14. Универсальный передаточный документ со статусом 1 подтверждает оформление факта хозяйственной жизни в целях бухгалтерского учета и налогообложения, в том числе использования

налогового вычета по НДС, подтверждения затрат в целях исчисления налога на прибыль (а также других налогов).

7. Ответственность Сторон и форс-мажор

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2 Арендатор имеет право взимать с Субарендатора штрафную неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки с любых сумм, причитающихся с Субарендатора в рамках настоящего Договора, которые не были своевременно уплачены. Субарендатор обязан уплатить такую неустойку Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендатором требования об оплате и выставления соответствующего счета.

7.3 В случае просрочки Субарендатором срока возврата Арендатору Помещений в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, Субарендатор обязан уплатить Арендатору арендную плату, установленную разделом 6 Договора, за все время такой просрочки.

7.4 При этом Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты штрафной неустойки в размере 3% от суммы арендной платы, установленной п. 6.1 Договора, за каждый день просрочки. Субарендатор обязан уплатить такую неустойку Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендатором требования об оплате и выставления соответствующего счета.

7.5 В случае причинения Субарендатором ущерба Помещениям и/или Зданию, в т.ч. в результате осуществления Работ по оснащению и/или ремонту, Субарендатор устраняет такой ущерб за свой счет удовлетворительным для Арендатора образом. Субарендатор обязан возместить Арендатору все документально подтвержденные расходы, которые Арендатор понесет в связи с таким ущербом и устранением его последствий.

7.6 В случае причинения по вине Арендатора и/или лиц, привлеченных Арендатором для эксплуатации и обслуживания Помещений, ущерба имуществу Субарендатора, находящемуся в Помещениях, Арендатор устраняет такой ущерб за свой счет удовлетворительным для Субарендатора образом. Арендатор обязан возместить Субарендатору все документально подтвержденные расходы, которые Субарендатор понесет в связи с таким ущербом и устранением его последствий.

7.7 Ответственность Сторон распространяется только на компенсацию реального и документально подтвержденного ущерба за любые нарушения по настоящему Договору или в связи с таковым.

7.8 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.9 Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 3 (трех) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. В противном случае она лишается права ссылаться на них в будущем.

8. Порядок разрешения споров

8.1 В случае возникновения споров и разногласий в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, Стороны будут разрешать их путем переговоров. Срок рассмотрения Сторонами полученных ими претензий в рамках настоящего Договора – 10 (десять) рабочих дней с даты их получения.

8.2 Если какой-либо спор не разрешается согласно п. 8.1 настоящего Договора, то такой спор передается, слушается и подлежит урегулированию в Арбитражном суде Московской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

9.1 Договор вступает в силу 01 апреля 2023г. и действует по 29 февраля 2024г.

9.2 Договор прекращает свое действие по окончании его срока, при этом Стороны отказываются от возобновления Договора в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ.

9.3 Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

9.4 Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

9.4.1 по соглашению Сторон;

9.4.2 по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

9.5 Арендатор вправе в силу ч. 3 ст. 450 ГК РФ в одностороннем внесудебном порядке прекратить настоящий Договор путем одностороннего отказа от исполнения Договора, в случаях:

9.5.1 обращения Залогодержателем взыскания на Здание по основаниям, предусмотренным Договором ипотеки;

9.5.2 досрочного прекращения Договора аренды;

9.5.3 арендная плата (часть арендной платы) остается не выплаченной Субарендатором после наступления срока ее оплаты в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней;

9.5.4 использования Субарендатором Помещений с нарушением Разрешенного использования;

9.5.5 умышленного или неосторожного использования Помещений, которое приводит к значительному ухудшению состояния арендованного имущества;

9.5.6 в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором.

9.6 В случае отказа Арендатора от исполнения Договора по любому из оснований, предусмотренному п. 9.5, настоящий Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней от даты получения Субарендатором письменного уведомления Арендатора.

9.7 Любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора предварительно письменно уведомив другую Сторону не менее чем за 40 (сорок) календарных дней до планируемой даты прекращения Договора.

9.8 При прекращении настоящего Договора по любому основанию Помещения передаются Арендатору по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

9.9 Прекращение настоящего Договора не будет отменять ответственность Сторон в отношении нарушений, имевших место до такого прекращения, или в отношении обязательств, которые остаются в силе после окончания срока действия Договора или после его прекращения.

10. Прочие условия

10.1. В случае аварии, произошедшей по вине одной из Сторон и приведшей к нанесению ущерба Помещениям, виновная Сторона ликвидирует ее последствия и возмещает ущерб за свой счет.

10.2. За исключением случаев, когда в письменном виде будет оговорено иное, любая из Сторон вправе считать, что другая Сторона соглашается на отправку конфиденциальной и не конфиденциальной информации, документов и прочих сообщений, предусмотренных настоящим Договором, по электронной почте (включая электронную почту с использованием сети Интернет), а так же с использованием иных видов связи, применяемых другой Стороной или приемлемых для нее, как-то: защищенный электронный документооборот (ЭДО), почтовая связь, экспресс-почта, курьерская связь а так же любым другим доступным способом.

10.3. В случае направления документов, связанных с исполнением настоящего Договора, по электронной почте, надлежащим направлением документов считается направление сообщения на адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре, с вложенным файлом сканированной копии документов в формате PDF, JPEG или другом формате, с указанием наименования и реквизитов документа. При этом датой получения документа, направленного по электронной почте, считается календарная дата направления сообщения с вложенным файлом на адрес электронной почты. Доказательством направления документов по электронной почте будет являться распечатанная бумажная версия отправленного сообщения, в котором будет отражена информация о вложенном файле.

Стороны вправе направлять друг другу в электронной форме через оператора ЭДО, сведения о которых внесены в реестр операторов электронного документооборота, размещенный на сайте Федеральной налоговой службы России (ФНС России), любые документы, связанные с заключением, исполнением и расторжением настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь: первичные документы, акты сверки, дополнительные соглашения и(или) приложения к Договору, письма, уведомления, претензии, а так же иные документы в форматах: PDF, JPEG, XML, EXCEL.

Электронные документы считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны уполномоченными на подписание лицами с требованиями к указанным документам, условиями договора и требованиями указанных выше систем, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (КЭП).

Стороны получают за свой счет в удостоверяющем центре (УЦ) сертификаты КЭП и своевременно их продлевают в течении всего срока действия настоящего Договора. Условия использования средств электронной подписи, порядок проверки электронной подписи, правила обращения с ключами и сертификатами КЭП устанавливаются нормативными документами (регламентами) УЦ.

Датой направления электронных документов считается дата поступления файла документа оператору, указанная в подтверждении оператора. Датой получения электронных документов считается дата направления оператором файла документа, указанная в подтверждении оператора.

Направляющая сторона формирует необходимый документ в электронном виде в системе программного обеспечения (ПО), подписывает его КЭП, и отправляет через оператора полученной стороне. Получающая сторона при получении документа от оператора проверяет действительность сертификата КЭП, сохраняет документ в системе ПО.

В случае если электронный документ должен быть подписан получающей стороной, получающая сторона в течении 3(трех) рабочих дней с даты получения документа от оператора подписывает документ КЭП и отправляет направляющей стороне через оператора.

В случае несогласия с содержанием документа получающая сторона отправляет направляющей стороне через оператора уведомление об уточнении (ОУО), подписанное КЭП, с указанием причины несогласия.

10.4. Документы переданные с использованием защищенного электронного документооборота либо по электронной почте, в том числе с использованием сети Интернет, в том числе сканированные копии документов, а так же документы, подписанные КЭП уполномоченных лиц Сторон, имеют юридическую силу оригинала и являются надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде. Любая из Сторон вправе потребовать от другой Стороны предоставить ей на бумажном носителе любой из документов, направленных /возможных к направлению с использованием электронного документооборота либо по электронной почте. Сторона получившая такое требование обязана в течении 5(пяти) рабочих дней, если иной срок не установлен требованием.

10.5. В случае направления документов связанных с исполнением настоящего Договора, по почте заказным почтовым отправлением или почтовым отправлением с объявленной ценностью, надлежащим направлением документов считается направление почтового отправления по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо по адресу места нахождения юридического лица согласно данным ЕГРЮЛ. Почтовое отправление считается полученным в случае вручения уполномоченному лицу, а так же в случаях если: адресат отказался от получения почтового отправления, адресат не явился за получением почтового отправления, несмотря на почтовое извещение, почтовое отправление не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, истек срок хранения почтового отправления. Правила установленные в настоящем пункте для почтовых отправлений, действуют по аналогии так же при использовании другого способа связи, в том числе при направлении телеграмм, экспресс -почты.

10.6. При изменении реквизитов (почтовых, банковских, отгрузочных и других), регистрационных сведений (адрес места нахождения, КПП, ОКВЭД и других), смены исполнительного органа, реорганизации, изменения наименования, а также других данных, которые могут повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств. До момента получения уведомления о произошедших изменениях, исполнение Договора в соответствии с имеющимися реквизитами и данными Сторон считается надлежащим. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону об указанных изменениях, несет все риски, связанные с подобным не уведомлением, в том числе риск возникновения убытков, которые могут возникнуть в связи с ошибками в оформлении документов, риск имущественной ответственности за убытки и иные неблагоприятные последствия, причиненные вследствие этого другой Стороне.

10.7. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон, Стороны Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10.8. Условия Договора, всех дополнительных соглашений к нему, включая информацию о Сторонах Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором, а также когда требование такого разглашения со стороны третьих лиц основано на законе. Обязательства по соблюдению конфиденциальности сохраняют свои свойства на период всего срока действия настоящего Договора и в течении 3 (трех) лет после прекращения договорных отношений.

10.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

10.10. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть:

Приложение 1: Схема расположения Помещений;

Приложение 2: Расчет арендной платы;

Приложение 3: Акт приема-передачи.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:

ООО «ЛЮБАР»
ИНН 5027084448 КПП 502701001
Адрес: 140054, Московская обл., г.Котельники,
Дзержинское шоссе, д. 4
р/с 40702810940240103167
в ПАО Сбербанк г.Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Субарендатор:

ООО "Инокстрейд"
ИНН 7702663989 КПП 502701001
Адрес: 140054, Московская обл., г.Котельники,
Дзержинское шоссе, д. 4, пом. 201
р/с 40702810300000044846
в ОА «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» г.Москва,
К/с 30101810200000000700, БИК 044525700

Генеральный директор ООО «ЛЮБАР»



/Андреев С.Н./

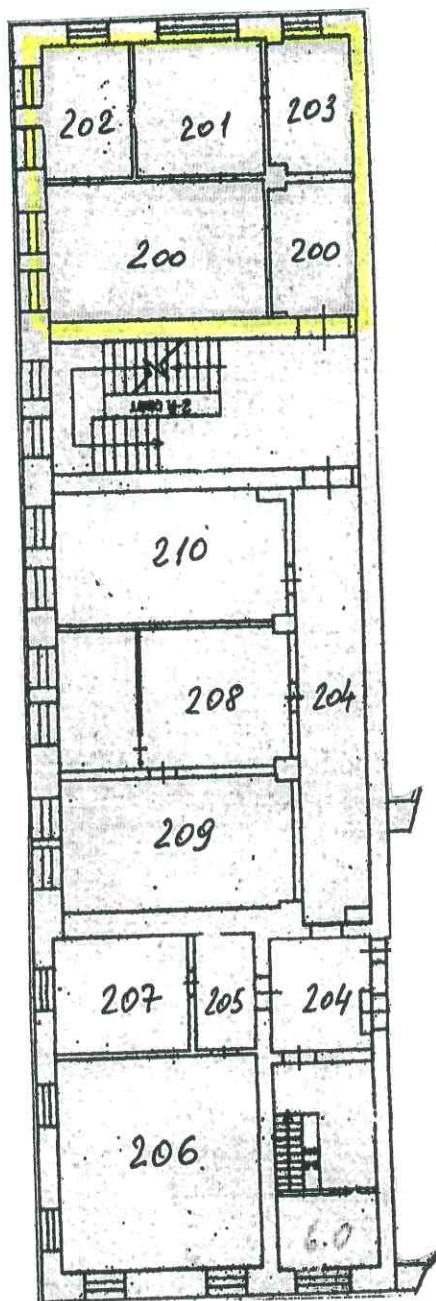
Генеральный директор ООО «Инокстрейд»

М.П.



/Губарев О.В./

Схема расположения помещений



Подписи Сторон:

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «ЛЮБАР»



/С.Н.Андреев/

От Субарендатора:

Генеральный директор ООО «Инокстрейд»



/О.В.Губарев/

М.П.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Город Котельники Московской области

«31» марта 2023 года

Мы, нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮБАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Андреева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инокстрейд» именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Губарева Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

руководствуясь ст. 654 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 6.1 Договора субаренды нежилых помещений № 01-АО-23 от 31 марта 2023 года, именуемого в дальнейшем «Договор», подписали настоящее Приложение № 2 к Договору о нижеследующем:

1. Расчет арендной платы за 1 (один) месяц аренды Помещений:

| № п/п | Этаж | № на Схеме помещений (Приложение № 1 к Договору) | Площадь, кв.м. | Стоимость аренды 1 кв.м. Помещения в месяц, без НДС, руб. | Стоимость аренды Помещения в месяц, без НДС, руб. | НДС 20%, руб. | Стоимость аренды Помещений в месяц, в т.ч. НДС, руб. |
|---------------|------|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 2 | 200 | 31,5 | 908,33 | 28 612,50 | 5 722,50 | 34 335,00 |
| 2 | 2 | 201 | 13,0 | 908,33 | 11 808,33 | 2 361,67 | 14 170,00 |
| 3 | 2 | 202 | 9,0 | 908,33 | 8 175,00 | 1 635,00 | 9 810,00 |
| 4 | 2 | 203 | 8,5 | 908,33 | 7 720,83 | 1 544,17 | 9 265,00 |
| ИТОГО: | | | 62,0 | | 56316,67 | 11263,33 | 67580,00 |

2. По соглашению Сторон стоимость аренды Помещений в месяц составляет 67580,00 (шестьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС в размере 20% - 11263,33 (одиннадцать тысяч двести шестьдесят три) рубля 33 копейки.

3. Настоящее Приложение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

Подписи Сторон:

от Арендатора:
Генеральный директор ООО «ЛЮБАР»



/ С.Н.Андреев /

от Субарендатора:
Генеральный директор ООО «Инокстрейд»



/ О.В.Губарев /

Передаточный акт

«01» апреля 2023 года

Город Котельники Московской области

Мы, нижеподписавшиеся:
Со стороны Арендатора - Генеральный директор ООО «ЛЮБАР» Андреев Сергей Николаевич,
действующий на основании Устава,
Со стороны Субарендатора - Генеральный директор ООО «Инокстрейд» Губарев Олег
Владимирович, действующий на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны
составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с п.2.1 Договора субаренды нежилых помещений № 01-АО-23 от 31 марта 2023 года, именуемого в дальнейшем «Договор субаренды», Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 62,0 кв.м., находящиеся по адресу: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе, дом 4, именуемые в дальнейшем «Помещения», в составе:

| № п/п | Литера | Этаж, № помещения | № на Схеме помещений | Назначение Помещения | Общая площадь, кв.м. |
|---------------|--------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | К 6 | 2 | 200 | Основное | 31,5 |
| 2 | К 6 | 2 | 201 | Основное | 13,0 |
| 3 | К 6 | 2 | 202 | Основное | 9,0 |
| 4 | К 6 | 2 | 203 | Основное | 8,5 |
| ИТОГО: | | | | | 62,0 |

Арендованные Помещения входят в состав (являются частью) объекта недвижимого имущества: Здание нежилого назначения (заводоуправление), назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 747,2 кв.м., имеющее кадастровый номер: 50:22:0050203:7835, лит. К6, инв. № 078:104-505, адрес объекта: Московская область, г. Котельники, Дзержинское шоссе, дом 4, далее по тексту – «Здание».

2. Благоустройство Помещений: электроснабжение, отопление, система кондиционирования, противопожарная сигнализация.

3. Представитель Субарендатора произвел осмотр вышеуказанных Помещений и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых не сообщил Арендатор. Состояние Помещений хорошее и позволяет использовать их в соответствии с назначением.

4. Все проложенные в Помещениях инженерные системы и коммуникации, а так же установленное в помещениях оборудование в том числе система кондиционирования и противопожарная сигнализация находятся в рабочем состоянии.

5. Претензий к состоянию Помещений Субарендатор не имеет.

6. Одновременно с Помещениями, Арендатор передал, а Субарендатор принял комплект ключей от входных дверей каждого Помещения.

7. Техническая документация на Помещения не передается.

8. Настоящий Передаточный акт не является документом на право собственности и (или) на право выкупа арендованного имущества.

9. Акт приема — передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора субаренды.

Помещения передал:
Генеральный директор ООО «ЛЮБАР»



С.Н.Андреев

Помещения принял:
Генеральный директор ООО «Инокстрейд»



О.В.Губарев



Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 13 (тринадцать) листов.

от Арендатора:
Генеральный директор ООО «ЛЮБАР»

 /С.Н.Андреев/

от Субарендатора:
Генеральный директор ООО «Инокстрейд»



 /О.В.Губарев/