

## ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ № 86/2023

г. Санкт-Петербург

"01" ноября 2023 года

Индивидуальный предприниматель Мальсагов Магомед Рашидович (ИП Мальсагов М.Р.) (далее – Арендатор), в лице гр. Российской Федерации Мальсагова Магомеда Рашидовича, действующего на основании свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя № 320784700295963, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КРОН-ЭК» (ООО «КРОН-ЭК») (далее – Субарендатор), в лице Генерального директора Бессмертных Александра Степановича, действующего(-ей) на основании Устава, с другой стороны, далее при совместном упоминании – "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Арендатор предоставляет Субарендатору за плату во временное пользование часть административного нежилого здания, кадастровый номер: 78:15:0008215:1467, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зайцева, д.41, лит. А (далее – Здание), включающего в себя нежилое помещение (№14-Н:26), оф. 225, общей площадью: 26,2 (двадцать шесть целых две десятых) кв.м., находящееся на 2 этаже Здания, для использования под офис (далее – Помещение). Границы объекта (помещения) выделены красным цветом на плане, приведенном в (Приложении №2).

1.2. Помещения принадлежат на праве аренды Арендатору (Договор аренды № 1/23 от 01 ноября 2023 года).

1.3. Договор заключен на 11 месяцев и начинает действовать с **01 ноября 2023 г.**

По окончании срока действия договор пролонгируется каждый раз на аналогичный период на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявила о его расторжении за два месяца до окончания его действия.

Пролонгация возможна неограниченное количество раз.

1.4. На момент заключения Договора, Помещения не обременены правами третьих лиц, не являются предметом залога, судебного спора, не состоят под арестом, а также отсутствуют претензии третьих лиц на пользование или распоряжение Помещениями, которые противоречили бы правам, предоставляемых Субарендатору по настоящему Договору, либо препятствовали бы использованию Помещениями, либо могли бы повлечь прекращение Договора.

### 2. Порядок передачи Помещений

2.1. Арендатор в течение трех рабочих дней после подписания настоящего Договора передает Субарендатору Помещения по акту приема-передачи помещений (далее — Акт). Акт подписывается уполномоченными представителями Сторон. Акт прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2. Помещения должны быть переданы Субарендатору в состоянии, соответствующем указанным в техническом паспорте Здания характеристикам и его назначению.

2.3. По окончании срока действия настоящего договора Субарендатор обязан вернуть Арендатору Помещения по акту приема-передачи помещений в течение трех рабочих дней со дня прекращения либо расторжения Договора, в состоянии, в котором их получил с учетом нормального износа.

### 3. Порядок пропускного режима

**3.1. Пропускной режим в здании и на территорию Бизнес-Центра** осуществляется отделом режима ИП Мальсагов М.Р в лице начальника и инспекторов отдела режима;

- для сотрудников и арендаторов Бизнес-Центра - по магнитным картам (пропускам);  
- для посетителей Бизнес-Центра - по гостевым магнитным картам (пропускам) на основании документа, удостоверяющего личность, а в случае его отсутствия по магнитной карте (пропуску) пригласившего лица на вход и на выход.

Курьеры и почтовые работники в форменной одежде имеют право беспрепятственного прохода через главную проходную (турникет) с предъявлением служебных удостоверений.

Пропуск арендаторов и посетителей (гостей) Бизнес-Центра через проходную (турникет) осуществляется:

- по рабочим дням с 08.00. до 22.00;  
- по выходным дням с 09.00. до 21.00;  
- по праздничным дням с 10.00. до 18.00. на основании заявки заранее согласованной с руководством ИП Мальсагов М.Р. Въезд и выезд автотранспортных средств (грузоподъемностью не более 3,5 тонн) субарендаторов осуществляется:  
- по рабочим дням с 08.00 до 21.00;  
- по выходным и праздничным дням с 09.00 до 18.00. на основании заявки заранее согласованной с руководством ИП Мальсагов М.Р.

Вывоз (вынос) материальных ценностей из здания (с территории) Бизнес-Центра разрешается только на основании заявки заранее согласованной с руководством ИП Мальсагов М.Р.

Отдел режима имеет право проверить ввозимый (вывозимый) груз на соответствие оформленным документам.

В случае несоответствия или ненадлежащего оформления груза посетитель или автомобиль задерживаются до выяснения обстоятельств.

«Гостевые» автомобили, которые не включены в «список автотранспортных средств, имеющих право въезда на дворовую территорию бизнес центра» могут допускаться по заявке арендатора при наличии свободных мест для разгрузки, погрузки и не более чем на 15 минут.

### **3.2. Субарендатор обязан:**

После подписания договора аренды в течение 3-х рабочих дней предоставить в отдел режима опечатанный комплект запасных ключей от арендуемых помещений, списки сотрудников, список должностных лиц с номерами их телефонов и согласовать порядок ответственности должностных лиц за соблюдение техники безопасности, охраны труда и требований пожарной безопасности. Также опечатанный комплект запасных ключей предоставляется в отдел режима в случае замены двери (замка) от арендуемого помещения. Вскрытие опечатанного конверта (тубуса) с дубликатами ключей производится только в экстренных случаях (пожар, наводнение и т.д.)

- своевременно подавать заявки на оформление, переоформление и удаление магнитных карт (пропусков) из базы данных вновь принятых и уволенных сотрудников соответственно;
- своевременно подавать и согласовывать списки сотрудников на право прохода в Бизнес-Центр в праздничные дни;
- своевременно подавать заявки на замену автотранспортных средств которым разрешен въезд на внутривортовую территорию;
- документально оформлять порядок ввоза (вывоза) товарно-материальных ценностей;
- своевременно согласовывать с отделом режима ИП Мальсагов М.Р списки автотранспорта на право въезда (выезда) на внутривортовую территорию Бизнес-Центра.

### **3.3. В здании и на территории Бизнес-Центра ЗАПРЕЩЕНО:**

- хранение и использование взрывоопасного, огнестрельного и холодного оружия, пользование открытым огнем в служебных и рабочих помещениях;
- находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- приносить и распивать спиртные напитки и употреблять наркотические препараты;
- курить, кроме как на дворовой территории бизнес-центра в местах специально оборудованных, бросать окурки в служебных и рабочих помещениях;
- накапливать и разбрасывать бумагу и другие легко воспламеняющиеся материалы, ткани и мусор;
- оставлять включенными без присмотра электрические приборы и освещение;
- вешать плакаты, одежду и другие предметы на электрические розетки, выключатели и другие электроприборы;
- загромождать проходы, выходы различными предметами и оборудованием;
- протирать полы, стены и оборудование горючими растворами и хранить их без требований пожарной безопасности;
- открывать электрощиты, канализационные колодцы, портить инженерно-техническое оборудование
- самостоятельное перемещение сотрудников субарендаторов или посетителей по зданию и территории Бизнес-Центра, не предусмотрено без оформленного пропуска.

Лица, нарушающие правила внутриобъектового режима привлекаются к ответственности в рамках действующего законодательства, а при неоднократном и злом нарушении не допускаются на территорию Бизнес-Центра.

Несоблюдение и нарушение Правил внутриобъектового режима может являться основанием для расторжения договоров аренды.

## **4. Права и обязанности Сторон**

### **4.1. Арендатор обязуется:**

4.1.1. Немедленно письменно уведомить Субарендатора о необходимости освобождения Помещений в связи с принятием соответствующими органами государственной власти в установленном законодательством Российской Федерации порядке решений о постановке Здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, или о ликвидации Здания по градостроительным соображениям.

4.1.2. Письменно сообщить Субарендатору не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении Помещений, как в связи с окончанием срока Договора, так и при его досрочном расторжении.

4.1.3. Не ограничивать прав Субарендатора на использование Помещениями в целях, предусмотренных Договором, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями уполномоченных на те органы государственной власти или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, а также техническими причинами.

4.1.4. Обеспечить Субарендатора комплектом ключей от всех дверей, расположенных в Помещениях.

4.1.5. Арендатор ответственности за сохранность имущества Субарендатора не несет.

4.1.6. В течение трех рабочих дней с момента прекращения либо расторжения Договора принять Помещения по акту приема-передачи.

### **4.1.7. Права Арендатора при нарушении Договора.**

В случае нарушения Договора Субарендатором Арендатор вправе ограничить доступ Субарендатора в помещение в случае нарушения субарендатором срока внесения любых платежей по настоящему Договору более чем на 10 календарных дней до погашения задолженности, которая включает арендную плату, пени и иные платежи по настоящему Договору.

В случае нарушения Арендатор предоставляет Субарендатору уведомление о нарушении с описанием порядка и сроков исправления совершенного нарушения, и вправе предпринять следующие действия, установленные ниже:

(1) в случае если нарушение не исправлено, исправить нарушение за счет Субарендатора, путем выставления счета

Субарендатору;

(2) в случае нарушения Субарендатором п. 4.2.21 Договора осуществить ремонт, восстановление Помещений за счет Субарендатора, путем выставления счета Субарендатору;

(3) представить письменное уведомление Субарендатору об одностороннем отказе от исполнения Договора и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном настоящим Договором. С момента вручения Субарендатору уведомления об одностороннем отказе Арендатора от исполнения договора, Арендатор вправе не допускать сотрудников Субарендатора в Помещение.

Использование Арендатором любого из предоставленных настоящим пунктом прав не освобождает Субарендатора от обязанности уплаты всех Арендных платежей и выполнения всех иных требуемых по настоящему Договору обязательств в сроки и в порядке, им предписанные.

4.1.8. В случае нарушения Субарендатором настоящего Договора, Арендатор вправе, в дополнение к любым иным своим правам, использовать любое предоставляемое ему по закону право принудительной защиты любых своих прав, как если бы право расторжения и иные права не были предоставлены ему настоящим Договором. Возобновление Арендатором права владения Помещениями оформляется Актом приема-передачи помещений. В случае необоснованного или немотивированного отказа Субарендатора от подписания Акта приема-передачи помещений в течение 5 (пяти) рабочих дней, Арендатор имеет право потребовать от Субарендатора уплаты пени за несвоевременное освобождение Помещений, за каждый день просрочки, по истечении вышеуказанного срока.

#### 4.2. Субарендатор обязуется:

4.2.1. Использовать Помещения в соответствии с их целевым назначением, определенным в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с нормами СЭС по количеству человек на занимаемую площадь. Курение во всех помещениях здания категорически запрещено кроме специально отведенных и оборудованных мест.

4.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендатору арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.3. В течение всего срока действия настоящего Договора предоставление любых услуг связи Субарендатору осуществляется телекоммуникационными организациями, имеющими соответствующие договоры на право прокладки кабелей связи с Арендатором. Субарендатор обязуется не допускать прокладку кабелей связи и установку оборудования двухсторонней беспроводной связи в Помещении.

4.2.4. Производить текущий ремонт для поддержания Помещений в надлежащем состоянии (с учетом нормального износа), по мере необходимости восстанавливать или обновлять Помещения, заменять не подлежащие ремонту предметы, предоставленные Субарендатору в связи с настоящим Договором, новыми сходного типа и качества, а также осуществлять все необходимые меры для профилактики замерзания труб и водоснабжения в Помещениях.

4.2.5. Обеспечить в Помещениях сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в состоянии, указанном в Акте. Субарендатор обеспечивает содержание своих энергопотребляющих устройств в Помещении в состоянии, обеспечивающим их безопасную эксплуатацию в соответствии с требованиями соответствующих технических норм и правил, других нормативно-технических документов, требований, соответствующих контролирующим и надзорным органам. Граница эксплуатационной ответственности Арендатора с Субарендатором: электрические розетки, выключатели и потолочные светильники в арендуемом помещении.

4.2.6. Незамедлительно сообщать непосредственному руководителю, сотрудникам отдела режима или представителям ИП Мальсагов М.Р. о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей и сохранности имущества.

4.2.7. Соблюдать требования противопожарных норм, правил и стандартов, принимать незамедлительные меры к устранению выявленных нарушений этих норм. Принимать исчерпывающие меры по выполнению предписаний, постановлений и иных законных требований органов государственного пожарного надзора, перспективных планов противопожарных мероприятий, а также приказов и указаний Арендатора по вопросам противопожарной безопасности. Назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность, не позднее семи дней с момента подписания настоящего договора, также определить приказом ответственных за пожарную безопасность с обязательным вывешиванием информационных табличек в занимаемом помещении.

Обеспечить беспрепятственный доступ противопожарной службе в Помещение при угрозе возникновения пожара или при пожаре, содействовать пожарной охране при тушении пожаров, установлению причин и условий их возникновения и развития, а также при выявлении лиц, виновных в нарушении требований пожарной безопасности и возникновении пожара. Субарендатор несет установленную законодательством ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, установленных стандартами, нормами и правилами, а также за неисполнение предписаний, постановлений и иных законных требований органов государственного пожарного надзора.

4.2.8. Не производить в Помещениях без письменного разрешения Арендатора действий по проведению новых скрытых и открытых проводок и коммуникаций, а также действий по перепланировке Помещений. В случае обнаружения Арендатором нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, искажающих первоначальный вид Помещений, таковые должны быть ликвидированы, а помещение приведено в прежний вид за счет Субарендатора в срок, определяемый в одностороннем предписании Арендатора.

4.2.9. Не производить размещение вывески со своим фирменным наименованием, объявлений, сообщений или иной информации рекламного характера перед входом в Здание, на наружных стенах Здания, дверях, окнах, а также иных конструктивных элементах Здания.

4.2.10. Не засорять бытовым и строительным мусором внутренние дворы Здания, арендуемые Помещения, места общего пользования, не засорять сантехнические приборы предметами личной гигиены. Субарендатор обязан содержать Помещения в чистоте и порядке.

Нести ответственность за охрану труда и технику безопасности, санитарную безопасность, противопожарную безопасность за внутреннее перемещение и действия своих сотрудников и посетителей, а также выполнять требования пропускного режима в арендуемых Помещениях и на территории Арендатора.

Нести ответственность за нарушение законодательства об охране окружающей природной среды, выполнять в установленные сроки предписания и требования службы охраны окружающей природной среды, а также соответствующие приказы, указания и распоряжения Арендатора.

4.2.11. Не осуществлять действий или работ, которые могут причинить ущерб имуществу Арендатора, Субарендаторов и их посетителей, а также не предпринимать действий, которые могут причинить неудобства Арендатору, другим Субарендаторам и их посетителям.

4.2.12. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещениям, и своевременно принимать все возможные меры для предотвращения угрозы разрушения или повреждения Помещений.

4.2.13. Не совершать сделок, следствием которых может стать какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по Договору имущественных прав на Помещения, в частности, переход их к третьему лицу без письменного разрешения Арендатора. Совершение Субарендатором таких сделок без письменного разрешения Арендатора является основанием для расторжения Договора Арендатором в одностороннем порядке.

4.2.14. Обеспечивать представителям Арендатора доступ в Помещения для его осмотра и проверки при предварительном уведомлении Субарендатора не менее чем за три дня до даты осмотра или незамедлительно, в экстренных ситуациях.

4.2.15. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении Помещений, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении.

4.2.16. Непосредственно перед истечением или при досрочном прекращении Срока Договора, Субарендатор за свой счет производит замену утраченных, поврежденных или уничтоженных предметов Арендатора на новые, сходного типа и качества или, по выбору Арендатора, выплачивает Арендатору их восстановительную стоимость; демонтирует в границах Помещений все указатели и обозначения имени и деятельности Субарендатора или иного пользователя, а также все принадлежащее Субарендатору оборудование, предметы и мебель, и исправляет к разумному удовлетворению Арендатора все повреждения, вызванные демонтажем, а также, только при наличии требования Арендатора, демонтирует все перестройки и достройки, сделанные в Помещениях в течение Срока Договора, восстанавливает Помещения по указанию и к разумному удовлетворению Арендатора. По истечении или досрочном прекращении Срока Договора, Субарендатор возвращает Помещения Арендатору в надлежащем отремонтированном состоянии в соответствии с обязательствами Субарендатора по настоящему Договору. Все неотделимые изменения, дополнения или усовершенствования в Помещениях, включая отделочные работы (но исключая любое движимое имущество Субарендатора, а также отделимые без вреда для Помещений проводку и установки для линии связи, компьютерных систем, установленные Субарендатором системы освещения (короба, розетки, выключатели и т.п.), должны остаться в Помещениях как их часть, и по истечении срока аренды передаются в месте с ними как его часть, становятся собственностью Арендатора по окончании срока действия Договора, без какой-либо компенсации со стороны Арендатора. Арендатор не несет ответственности за сохранность оставленного Субарендатором при освобождении Помещения в нем движимого имущества Субарендатора. Арендатор вправе удерживать оставленное Субарендатором при освобождении Помещения в нем движимое имущество до полного погашения Субарендатором задолженности по арендной плате.

4.2.17. В течение трех рабочих дней с момента прекращения или расторжения Договора передать Помещение при его освобождении Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, в котором его получил (с учетом нормального износа), со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

4.2.18. Осуществлять вынос своего имущества на основании письменного разрешения ответственного лица Субарендатора или в его сопровождении. Субарендатор обязан определить круг лиц, по заявке которых либо в сопровождении которых может осуществляться вынос имущества Субарендатора.

4.2.19. Стараться не допускать к работе сотрудников с выраженными признаками острых заболеваний, не подвергать риску здоровье окружающих, а также исключить возможность нахождения в помещениях лиц, в нетрезвом или наркотическом состоянии.

4.2.20. Без учета иных положений настоящего Договора, Субарендатор обязуется не совершать каких-либо действий (за исключением уплаты Арендных платежей) в Помещениях или в любой их части, либо в связи с каким-либо правомочием Субарендатора в отношении Помещений, в случае если они могут привести к возникновению у Арендатора обязанности по уплате какого-либо налога, сбора, начисления или иного любого фискального обязательства.

4.2.21. Возместить Арендатору убытки, причиненные в результате гибели или повреждения арендованных Помещений и содержащегося в нем имущества, если Арендатор докажет, что указанные гибель или повреждения произошли в результате наступления обстоятельств, за которые Субарендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего Договора.

#### **4.3. Субарендатор имеет право:**

4.3.1. Размещать рекламную информацию с указанием своего местонахождения по месту нахождения Здания по согласованию с Арендатором.

4.3.2. Преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, в случае отсутствия с его стороны нарушений Договора в течение срока его действия.

4.3.3. Сдавать помещения в субаренду только при условии получения предварительного письменного согласия Арендатора. Субаренда Помещений не освобождает Субарендатора от выполнения каких-либо обязательств по

настоящему Договору.

## 5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Общий размер ежемесячной арендной платы за Помещение, указанные в п. 1.1 Договора составляет: **17 030 (Семнадцать тысяч тридцать) рублей** в месяц НДС не облагается (гл. 26.2. НК РФ). В ежемесячную оплату включены все коммунальные услуги.

5.2. Стоимость 1-ной (одной) магнитной карты составляет 150 руб. (Сто пятьдесят) рублей НДС не облагается (гл. 26.2. НК РФ).

5.3. Для обеспечения своих обязательств, сформулированных в п. 4.2. настоящего Договора, **Субарендатор в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора перечисляет Арендатору обеспечительный взнос в сумме арендной платы за один месяц.** Обеспечительный взнос удерживается Арендодателем в течение всего Срока аренды без начисления на него процентов.

Обеспечительный взнос засчитывается в случае наличия задолженности Субарендатора перед Арендатором по настоящему Договору, в том числе по арендной плате, Арендатор вправе зачесть указанную сумму в счет погашения задолженности, либо по окончании срока действия договора, либо при досрочном прекращении, расторжении Договора.

При надлежащем исполнении Субарендатором обязательств, сформулированных в настоящем Договоре, Арендатор возвращает вышеназванную сумму Субарендатору в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания акта приема-передачи Помещения. В случае если состояние возвращаемого Помещения будет признано неудовлетворительным, Арендатор вправе возместить свои убытки, вызванные возвратом Помещения в неудовлетворительном состоянии, из указанных в настоящем пункте денежных средств. Состояние объекта и размер убытков определяется по согласованию сторон, а в случае не достижения такого согласия, независимой оценочной компанией. Расходы по оплате услуг независимого оценщика стороны несет Субарендатор.

5.4. Субарендатор обязан уплатить арендные платежи в срок **до 10 числа месяца**, текущего месяца, за который производится оплата (предоплата). Оплата аренды производится путем акцепта и фактической оплаты Субарендатором авансовых счетов, выставляемых ему Арендатором. Субарендатор обязуется уплатить арендную плату за первый месяц пользования Помещением в день заключения настоящего Договора.

5.5. Отсутствие выставленного счета не является основанием для отказа от оплаты арендной платы со стороны Субарендатора. Последний, в этом случае, обязан самостоятельно оплатить арендную плату в срок, указанный в п. 5.4. Договора. В случае просрочки платежей по арендной плате Субарендатор обязуется выплатить Арендатору пеню в размере 1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. Размер платежей, указанный в п. 5.1. Договора, определен, исходя из полного календарного месяца аренды. Неполный календарный месяц аренды оплачивается пропорционально количеству дней фактической аренды в этом месяце.

5.7. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях.

5.8. В случае, если в течение действия настоящего Договора произойдут изменения, влияющие на размер арендной платы по настоящему Договору, в том числе: изменение собственником Помещения арендной ставки для Арендатора по договору аренды № 1/23 от 01 ноября 2023 года, то Арендатор имеет право в одностороннем порядке изменить арендную плату. Арендатор обязан письменно уведомить Субарендатора не позднее, чем за 30 дней об изменении арендной платы.

В случае несогласия Субарендатора с изменением арендной платы он обязан направить соответствующее письменное уведомление в адрес Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления Арендатора и до последнего числа оплаченного месяца аренды освободить помещения в порядке, установленном п. 4.2.16. настоящего Договора.

5.9. Моментом исполнения обязательств Субарендатора по оплате признается зачисление денежных средств на расчетный счет Арендатора.

5.10. Безналичная оплата осуществляется Субарендатором простым банковским переводом (платежным поручением) на банковский счет Арендатора. Для целей учета Субарендатор, производя оплату арендной платы, обязан указывать, в соответствии с каким счетом или договором осуществляется оплата (ссылка на номер и дату счета или договора).

5.11. Арендная плата начисляется с момента передачи Помещений Субарендатору по Акту приема-передачи и до возврата Помещений по соответствующему Акту приема-передачи.

5.12. Сумма произведенного Субарендатором платежа, вне зависимости от указанного в платежном документе назначения платежа погашает прежде всего ущерб Помещению, в случае, если такой ущерб нанесен по вине Субарендатора, затем издержки Арендатора по получению исполнения, затем пени за просрочку оплаты арендной платы, а в оставшейся части - основную сумму долга.

5.13. В случае последующего заключения Договора на новый срок в порядке, определенном настоящим Договором, по истечении одного года с момента заключения настоящего Договора, не чаще одного раза в год, возможно увеличение действующей ставки арендной платы Арендатором в одностороннем порядке. Увеличение Арендатором ставки арендной платы в одностороннем порядке осуществляется путем направления Субарендатору уведомления об этом не менее чем за два месяца до начала месяца, в котором происходит увеличение ставки арендной платы.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки уплаты Арендной платы Субарендатор обязуется уплатить Арендатору пеню в размере 1% от суммы, просроченной к уплате, за каждый календарный день просрочки.

6.3. В случае если Субарендатор продолжает использовать Помещения по истечении Срока аренды, либо в случае досрочного прекращения Договора аренды, то такой отказ от освобождения Помещений Субарендатором будет расцениваться Арендатором как неправомерное удержание, вследствие которого Субарендатор будет обязан уплатить Арендатору за каждый день такого неправомерного удержания следующие суммы: 1% (один процент) от суммы Арендной платы и иных сумм, которые подлежали уплате Субарендатором в течение 11 (одиннадцати) месяцев, предшествующих расторжению Договора аренды или истечению Срока аренды. Положения данной статьи не являются согласием Арендатора на продолжение использования Помещений Субарендатором по истечении Срока аренды или прекращения Договора, и никакие положения настоящей статьи не ограничивают права и возможности Арендатора по применению тех или иных средств защиты, которые установлены законом или предусмотрены настоящим Договором.

6.4. В случае нарушения имущественных интересов Арендатора в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Субарендатором, Арендатор вправе требовать полного возмещения причиненных ему убытков, под которыми понимаются расходы, которые Арендатор произвел или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые Арендатор получил бы при обычных условиях делового оборота, если бы его интересы не были нарушены (упущенная выгода).

## 7. Дополнительные условия

7.1. Неотделимые улучшения Помещений производятся Субарендатором только с письменного разрешения Арендатора за счет Субарендатора и компенсации со стороны Арендатора не подлежат.

7.2. Все произведенные Субарендатором в течение срока действия настоящего Договора отдельные улучшения Помещений являются собственностью Субарендатора.

7.3. Субарендатор настоящим соглашается, что Арендатор имеет право в любой момент без согласия Субарендатора уступить свои права по настоящему Договору (включая право получения платежей от Субарендатора) любому третьему лицу. Во избежание разногласий Стороны соглашаются, что в случае если согласие Субарендатора требуется в соответствии с применимым законодательством, Субарендатор настоящим предоставляет такое согласие.

## 8. Действие Договора и заключительные положения

8.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

8.2. Предложения по внесению в Договор дополнений и изменений рассматриваются Сторонами в недельный срок и оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору. Все дополнительные соглашения к Договору действительны, если они совершены в надлежащей форме, подписаны уполномоченными лицами Сторон и скреплены печатями.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по решению суда и по требованию одной из Сторон.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Субарендатором в одностороннем порядке в любой момент, с уведомлением Арендатора не менее чем за два месяца до даты расторжения Договора.

8.5. Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего договора путем направления письменного уведомления Субарендатора в следующих случаях:

8.5.1. неуплата Арендной платы, платы за техническое обслуживание, коммунальных или иных платежей, в течение 10 (десяти) рабочих дней по наступлению срока платежа, вне зависимости от наличия формального требования об уплате, или однократная просрочка срока внесения Арендной платы более чем на 30 (тридцать) дней.

8.5.2. не выполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе, п. 4.2.13. цессии прав, владение или обременение Помещений, или их частей.

В указанных случаях Договор будет считаться расторгнутым с даты получения соответствующего уведомления от Арендатора, либо отсутствие Субарендатора на арендованных площадях более одного месяца подряд.

8.6. Настоящий договор считается заключенным на новый срок на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявила о его расторжении за два месяца до окончания его действия.

8.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.8. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

## 9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникшей после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Стороны также освобождаются от ответственности за

неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение возникло вследствие издания нормативных или ненормативных актов государственных органов, а также их действий.

9.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, должна в кратчайший срок известить о наступлении указанных в п. 9.1 Договора обстоятельствах другую Сторону в письменном виде с приложением соответствующих документов.

9.3. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 9.1 Договора, и их последствия продолжают действовать более 30 дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

## 10. Прочие положения

10.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как в отношении самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга информации о другой Стороне, не открывать и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору, за исключением случаев предоставления такой информации организациям, с которыми у Сторон имеются договорные отношения по вопросам финансового и налогового консультирования, а также (по мотивированному требованию и (или) запросу) органам государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления, судов, органов прокуратуры, органов предварительного следствия, органов дознания по делам, находящимся в их производстве, а также иных государственных контролирующим органам, уполномоченных на получение такой информации в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах, реквизитах банковских счетов или реорганизации в двухнедельный срок со дня таких изменений. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должными и надлежащим.

10.3. За исключением оговоренного в настоящем Договоре, изменения или дополнения к настоящему Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью обеих Сторон настоящего Договора. Вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок.

10.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Настоящий Договор составлен на 9 (девяти) листах (с учетом Приложений к Договору) в двух оригинальных экземплярах на русском языке, из них один экземпляр - Арендатору, один экземпляр - Субарендатору. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и действительность.

10.6. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации. Споры или разногласия, возникшие вследствие подписания или толкования настоящего Договора, а также в связи с его исполнением Стороны стремятся разрешать путем прямых переговоров. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с обязательным соблюдением претензионного досудебного урегулирования споров.

Срок рассмотрения Сторонами претензий - 10 (Десять) дней с момента получения претензии.

### Приложения:

1. Акт приема-передачи Помещения.
2. План 2 этажа Здания с обозначенным на нем Помещением.

### Адреса и реквизиты сторон:

**Арендатор**  
**ИП Мальсагов М.Р.**  
Юридический адрес: 199406, г. Санкт-Петербург,  
Наличная ул, д. 28/16, литер А, кв. 59  
ИНН: 780161644373  
р/с 40802810590450000837  
к/с 30101810900000000790  
ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"  
БИК: 044030790  
ОГРН: 320784700295963 ОКПО: 2004646721  
Тел: (812) 244-16-16, (812) 677-40-10,  
E-mail: psi-spb@mail.ru  
Индивидуальный предприниматель  
Мальсагов М.Р.



**Субарендатор**  
**ООО «КРОН-ЭК»**  
198095, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, д.  
47, лит. А, пом. 8-Н, оф.307  
ИНН: 7805482783 КПП: 780501001  
р/с 40702810955000041899  
к/с 30101810500000000653  
Северо-Западный Банк ПАО «СБЕРБАНК»  
ОГРН: 1097847009622  
Тел: 8-921-934-56-08  
8-812-331-96-57  
E-mail: kronek.ltd@gmail.com  
Генеральный директор  
Бессмертных А.С.

