

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № 533/Ф/2024

г. Санкт-Петербург

01 января 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕСТИЖ», в лице Генерального директора Суркова Ильи Игоревича, действующего на основании устава, именуемое далее **Арендатор** и Общество с ограниченной ответственностью «Центр Школьного Туризма», в лице Генерального директора Кулешова Юрия Владимировича, действующего на основании устава, именуемое далее **Субарендатор** заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает Субарендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество (далее Объект): офис, расположенный по адресу: 191040, город Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 43-45, Литера А, 5 этаж, помещение 20-Н, офис 533.

1.2. Объект принадлежит Арендатору на праве договора аренды.

1.3. Назначение объекта - нежилое.

1.4. Объект является собственностью ООО «Гранд Отель» Октябрьская», что подтверждается записью в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.09.2016 г. Регистрационный номер №78-78/042-78/051/043/2016-485/2 от 14.09.2016 г.

1.5. Срок договора субаренды до 30 ноября 2024 года. Условия настоящего договора известны сторонам, и они обязуются их выполнять.

1.6. С техническим состоянием Объекта, находящегося в нём инженерного оборудования и коммуникаций Субарендатор ознакомлен и претензий не имеет.

1.7. Арендная плата состоит из одной части и вносится следующим образом:

- Арендная плата является постоянной величиной, включает в себя затраты Арендатора на содержание Объекта и земельного участка вносится не позднее 25 числа текущего месяца за следующий месяц и устанавливается в размере 30 000 рублей, в том числе НДС 5 000 рублей.

1.7.1. При расчете и оплате штрафных санкций 1 у. е. равна доллару США по курсу ЦБ на день оплаты.

1.8. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление гос. органами размера арендной платы, Арендатор вправе изменить размер арендной платы по договору в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы по договору устанавливается с момента направления Арендатором письменного уведомления Субарендатору.

1.9. Субарендатор вносит предоплату суммы арендной платы в размере, установленном настоящим договором, за текущий месяц в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

1.10. В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору Субарендатор не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента подписания договора, оплачивает Арендатору обеспечительный платеж. Сумма обеспечительного платежа устанавливается в размере одной ежемесячной арендной платы, установленной п. 1.7 настоящего договора.

Проценты или любого рода иные компенсации за предоставление обеспечительного платежа Субарендатору не причитаются.

1.11. В случае надлежащего исполнения Субарендатором условий настоящего договора, сумма обеспечительного платежа зачисляется в счет арендной платы за последний месяц аренды по настоящему договору.

1.12. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Субарендатора с предупреждением Арендатора менее чем за 90 (девяносто) дней, обеспечительный платеж остается в распоряжении Арендатора, и рассматривается как штрафная санкция и Субарендатору не возвращается.

1.13. Если Субарендатор задерживает какие-либо из платежей, причитающихся по настоящему договору, или иным образом причиняет убытки или ущерб Арендатору, Арендатор вправе удержать из обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся с Субарендатора или просроченные Субарендатором платежи, либо расторгнуть договор в одностороннем порядке с удержанием обеспечительного платежа.

1.14. При удержании обеспечительного платежа, Субарендатору направляется уведомление с приложением расчета удержанных сумм. В каждом случае такого удержания Субарендатор, в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения от Арендатора уведомления об удержании, обязан восстановить обеспечительный платеж до равной сумме ежемесячной арендной платы на дату восстановления обеспечительного платежа.

1.15. При повышении размера арендной платы, сумма обеспечительного платежа увеличивается пропорционально увеличению суммы арендной платы. Субарендатор обязуется оплатить Арендатору разницу между первоначальной суммой и измененной суммой обеспечительного платежа в течение 3 (трех) банковских дней с даты изменения размера арендной платы.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. Передать Субарендатору Объект по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Субарендатором договора субаренды в порядке и сроки, предусмотренные п.1.9. раздела "ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА". В акте должно быть указано состояние Объекта, а также может быть указан перечень одновременно передаваемого Субарендатору оборудования и иного имущества Арендатора с указанием его состояния.

При несвоевременном внесении Субарендатором предоплаты за следующий месяц, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

После передачи Объекта Арендатор не несет ответственности за состояние переданного оборудования и коммуникаций, а также не отвечает за сохранность имущества Субарендатора, расположенного на арендуемом Объекте.

2.1.2. При необходимости выделить служебные пропуска для сотрудников Субарендатора, фактически работающих на Объекте.

2.1.3. Информировать Субарендатора обо всех изменениях режима доступа на Объект.

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. Во всякое время беспрепятственно осуществлять контроль за использованием Субарендатором Объекта.

2.2.2. В случае отсутствия представителей Субарендатора на Объекте, а также в случае нарушения условий, указанных в п. 2.3.15 настоящего договора, войти на Объект в присутствии представителей государственных правоохранительных органов, эксплуатационных организаций или представителя собственника Объекта.

2.2.2.1. Арендатор имеет право доступа на Объект без согласования времени с Субарендатором в случае возникновения аварий инженерно-технических коммуникаций, а также других чрезвычайных случаях для предотвращения и/или устранения последствий аварий и других чрезвычайных ситуаций.

2.2.2.2 Арендатор имеет право доступа на Объект с согласованием времени с Субарендатором для поддержания инженерно-технических коммуникаций в надлежащем состоянии, а также в целях осмотра помещений на предмет соблюдения условий пользования помещениями в соответствии с положениями договора и действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.3. Давать обязательные для Субарендатора указания, касающиеся содержания Объекта.

2.2.4. Производить за свой счет внутренний текущий ремонт Объекта, а также внутренний капитальный ремонт, связанный с деятельностью Субарендатора.

2.2.5. В случае однократного нарушения Субарендатором сроков внесения арендной платы, Арендатор вправе потребовать от него устранения задолженности и внесения арендной платы за два календарных месяца вперед, либо отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору во внесудебном порядке в соответствии с ч.3 ст. 450 ГК РФ.

2.2.6. В случае нарушения условий п.2.4.1. настоящего договора, по своему выбору:

- Требовать устранения переоборудования и перепланировки, произведенных Субарендатором без согласия Арендатора, за счет Субарендатора.

- Самостоятельно устранить улучшения, произведенные Субарендатором, и требовать возмещения всех расходов, связанных с таким устранением.

- Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке с направлением уведомления Субарендатору почтовой или факсимильной связью, с удержанием обеспечительного платежа.

2.2.7. В случае нарушения Субарендатором условий п.п. 2.3.3., 2.3.11. настоящего договора, Арендатор вправе по своему усмотрению:

- требовать устранения нарушений;

- в одностороннем порядке расторгнуть договор с направлением Субарендатору уведомления почтовой или факсимильной связью, с удержанием обеспечительного платежа.

2.2.8. Не чаще 1 раза в течение действия настоящего договора увеличить в одностороннем порядке размер арендной платы, в том числе в случае:

- улучшения состояния арендуемого помещения в результате проведения ремонтных работ за счет Арендатора или собственника Объекта;

- улучшения состояния строения, в котором расположены сдаваемые в аренду помещения, в результате проведения каких-либо ремонтных работ за счет Арендатора или собственника Объекта;

- увеличения общих расходов на содержание помещения;

- изменения рыночной ставки арендной платы.

2.2.9. В случае уклонения Субарендатора от исполнения обязанностей, принятых на себя в соответствии с п. 2.3.4. настоящего договора, составить акт с представителями правоохранительных органов, эксплуатационных организаций или представителями собственника Объекта и приступить к использованию Объекта по своему усмотрению.

2.2.10. При расторжении настоящего договора (с удержанием обеспечительного платежа), в связи с нарушением Субарендатором своих обязательств, предусмотренных п. п. 2.3.2., 2.3.4., 2.3.8., а также при просрочке внесения арендной платы более, чем на 1 (один) день Арендатор вправе

- опечатать переданный Субарендатору Объект и в соответствии со ст. 359 ГК РФ удерживать имущество, находящееся в нем, до тех пор, пока соответствующее обязательство Субарендатора не будет исполнено в полном объеме.

- выбросить (утилизировать) имущество, находящееся на объекте, либо использовать данное имущество по своему усмотрению.

2.3. Субарендатор обязуется:

2.3.1. Содержать арендуемый Объект в соответствии с условиями, предусмотренными санитарными, противопожарными правилами и правилами эксплуатации установленного в помещении санитарно-технического и инженерного оборудования. Обеспечить сохранность Объекта и находящегося в нем оборудования и коммуникаций.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

2.3.3. Использовать арендуемый Объект исключительно по назначению.

2.3.4. По окончании срока аренды или при досрочном прекращении аренды сдать Объект Арендатору по Акту приема-передачи в исправном состоянии в течение 5 (пять) дней с даты прекращения/досрочного прекращения настоящего договора.

2.3.5. Нести все риски, связанные с взаимоотношениями с контролирующими органами СЭС, Госпожнадзора и иными государственными органами.

2.3.6. Обеспечить законность своей деятельности, связанной с использованием Объекта.

2.3.7. Своевременно, своими силами и за свой счет производить текущий ремонт Объекта, ремонт инженерного оборудования и коммуникаций в случае их неисправностей.

2.3.8. Производить переоборудование и перепланировку арендуемого Объекта только с предварительного письменного согласия Арендатора.

2.3.9. Извещать Арендатора не позднее, чем за 90 (девяносто) дней о своем желании досрочно освободить занимаемый Объект.

2.3.10. Не передавать Объект в пользование третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендатора.

2.3.11. Возместить Арендатору все убытки, нанесенные ненадлежащим использованием Объектом.

2.3.12. Соблюдать права и интересы третьих лиц при пользовании Объектом, соблюдать общественный порядок на Объекте.

2.3.13. Незамедлительно информировать Арендатора обо всех авариях и неисправностях на Объекте или прилегающей к нему территории, и в кратчайшие сроки принимать все необходимые меры к устранению технических неисправностей и последствий аварий, произошедших по вине Субарендатора и третьих лиц.

2.3.14. Беспрепятственно допускать представителей Арендатора и собственника Объекта, на арендуемый Объект для проверки соблюдения условий настоящего договора, а также обеспечивать незамедлительное прибытие уполномоченного представителя, в случае предъявления соответствующего требования Арендатором.

2.3.15. При наличии пропускного режима, соблюдать пропускной режим, установленный в здании, в котором расположен Объект, а также обеспечивать исполнение пропускного режима посетителями Субарендатора. С вышеуказанным пропускным режимом Субарендатор ознакомлен.

2.3.16. В случае наличия или установки на арендуемом Объекте каких-либо технических средств либо инженерного оборудования, необходимого для эксплуатации иных помещений в здании, в котором расположен арендуемый Объект, обеспечить Арендатору и представителям собственника Объекта беспрепятственный доступ к вышеуказанным средствам и оборудованию.

2.3.17. Строго соблюдать лимит мощности потребляемой электроэнергии, указанный в п. 3.2. настоящего договора. Не использовать в электроосветительной сети лампочки с цоколем E27 напряжением более 60 Вт, а с цоколем E14 напряжением более 40 Вт.

2.3.18. Освободить в течение 5 (пяти) дней по требованию Арендатора Объект в случае начала проведения работ по реконструкции Объекта.

2.3.19. Субарендатор по истечении срока договора не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора субаренды на новый срок. Порядок и условия предоставления Субарендатору права пролонгации срока аренды устанавливается дополнительным соглашением сторон, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.4. Субарендатор вправе:

2.4.1 Субарендатор вправе производить какие-либо отдельные улучшения арендуемого Объекта, оборудования и инженерной инфраструктуры, а также вести работы по реконструкции только с предварительного письменного согласия Арендатора. При прекращении настоящего договора все отдельные и неотделимые улучшения Объекта, произведенные Субарендатором, безвозмездно поступают в собственность Арендатора.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. В случае уклонения Субарендатора от подписания Акта приема-передачи Объекта, арендная плата взимается с даты направления Арендатором уведомления о готовности помещения к передаче.

3.2. Арендатор устанавливает лимит мощности потребляемой Субарендатором электроэнергии на Объекте в размере 0,8 кВт.

3.3. Арендатор имеет право беспрепятственно в любое время осуществлять контроль за соблюдением Субарендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии.

3.4. Ответственность за сохранность пломб на приборах учета и достоверность сведений несет Субарендатор.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения арендной платы и (или) неуплаты суммы расходов по содержанию Объекта в установленный настоящим договором срок, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в виде штрафа в размере рублевого эквивалента 50 (пятидесяти) у.е. за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае повреждения или уничтожения санитарно-технического, инженерного и иного имущества и/или оборудования по вине Субарендатора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора возмещения всех убытков, нанесенных Арендатору, а также уплаты штрафа в размере стоимости утраченного/поврежденного имущества и/или оборудования, указанной в акте приема-передачи (п. 2.1.1.).

4.3. При расторжении договора по инициативе Субарендатора ранее предусмотренного срока, оплата за текущий месяц и предоплата за следующий (если таковая имеется, а также обеспечительный

платеж) полученные в соответствии с настоящим договором рассматривается как штрафная санкция и Субарендатору не возвращается.

4.4. В случае разрушения или порчи арендуемого Объекта по вине Субарендатора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в виде штрафа в размере рублевого эквивалента 150 (ста пятидесяти) у.е., а также возмещения всех убытков, причиненных Арендатору.

4.5. В случае использования арендуемого Объекта не по назначению, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в виде штрафа в размере рублевого эквивалента 100 (ста) у.е., а также возмещения всех убытков, причиненных Арендатору.

4.6. В случае нарушения срока, установленного п. 2.3.4. настоящего договора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в виде штрафа в размере рублевого эквивалента 50 (пятидесяти) у.е. за каждый календарный день просрочки.

4.7. В случае превышения Субарендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты штрафа в размере 100 (ста) у.е., а также возмещения Арендатору причиненных убытков, возникших в результате превышения Субарендатором установленного лимита мощности потребляемой электроэнергии, в полном объеме.

4.8. Субарендатор несет ответственность за нарушения установленных законодательством экологических и природоохранных норм на данной территории. В случае загрязнения Субарендатором окружающей среды, в результате своей деятельности, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты штрафа в размере 100 (ста) у.е., а также возмещения Арендатору причиненных убытков, возникших в результате загрязнения Субарендатором окружающей среды в полном объеме.

4.9. Все штрафные санкции уплачиваются в рублях РФ. Рублевый эквивалент, указанный в п.п. 4.1., 4.4. - 4.8. настоящего договора, рассчитывается путем пересчета подлежащей уплате суммы денежных средств в у.е. в рубли РФ по курсу ЦБ РФ на условиях, указанных в п. 1.7.1. договора.

4.10. Субарендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за убытки, причиненные им неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором принятых на себя обязательств по настоящему договору.

4.11. Уплата неустойки не освобождает Субарендатора от возмещения убытков Арендатора и исполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору.

4.12. В случае удержания Арендатором имущества в порядке, предусмотренном в п. 2.2.10. настоящего договора, Арендатор не несет ответственности перед третьими лицами за правомерность удержания имущества, находившегося в переданных Субарендатору помещениях.

4.13. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных своих обязанностей по договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.14. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать (форс-мажор), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, запретительные акты государственных или иных органов власти, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, в том числе повреждения инженерных сетей и коммуникаций, вызванных их естественным износом.

4.15. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в течение 5 (пяти) дней с момента начала действия форс-мажорных обстоятельств.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются сторонами в письменном виде и являются его неотъемлемыми частями.

5.2. Все условия, указанные в п. 2.3 настоящего договора признаются Сторонами существенными для Субарендатора, в связи с чем их нарушение дает Арендатору право для одностороннего расторжения договора в порядке п. 3 ст. 450 ГК РФ и на условиях, предусмотренных настоящим договором, с удержанием обеспечительного платежа.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке в любое время, с уведомлением об этом Субарендатора почтовой или факсимильной связью, с удержанием обеспечительного платежа.

5.4. Настоящий договор может быть изменен Арендатором в одностороннем порядке в любое время, с уведомлением об этом Субарендатора почтовой или факсимильной связью. Изменения вступают в силу с даты направления уведомления Субарендатору.

5.5. Споры, связанные с исполнением настоящего договора, Стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров Стороны обращаются в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и ЛО.

5.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.7 С даты подписания Сторонами настоящего договора:

- утрачивают силу все имеющиеся ранее письменные и устные договоренности и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета и условий договора

- а также в порядке ст. 452 ГК РФ считаются расторгнутыми по соглашению Сторон с даты подписания нового договора, все ранее заключенные договора, касающиеся предмета и условий договора.

5.8. Содержание настоящего договора составляет коммерческую тайну, имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании и обладатель информации (Субарендатор) принимает меры к охране ее конфиденциальности.

5.9. При переходе права собственности на помещение Арендатор извещает Субарендатора письменно с указанием реквизитов нового собственника.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

ООО "ПРЕСТИЖ"

ИНН/КПП: 7842197618/ 784201001

Юридический адрес: 191036, РОССИЯ, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ СМОЛЬНИНСКОЕ ВН.ТЕР.Г., ЛИГОВСКИЙ ПР-КТ, Д. 10/118, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 205-Н, ОФИС 3130

Адрес для корреспонденции: 191036, РОССИЯ, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ СМОЛЬНИНСКОЕ ВН.ТЕР.Г., ЛИГОВСКИЙ ПР-КТ, Д. 10/118, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 205-Н, ОФИС 3130

Р/счет: 40702810701500110620

Банк: ООО "Банк Точка"

К/счет: 30101810745374525104

БИК: 044525104

Телефон: +7 911 785 70 01

E-mail: rent9117857001@gmail.com

Генеральный директор _____

Сурков Илья Игоревич



Субарендатор:

ООО "Центр Школьного Туризма"

ИНН/КПП: 7839071453/ 780101001

Юридический адрес: 199004, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БИРЖЕВОЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 1/10, ЛИТЕР А, ПОМ. 13-Н ОФИС 2

Адрес для корреспонденции: 199004, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БИРЖЕВОЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 1/10, ЛИТЕР А, ПОМ. 13-Н ОФИС 2

Р/счет: 40702810310000987974

Банк: АО "ТИНЬКОФФ БАНК"

К/счет: 30101810145250000974

БИК: 044525974

Телефон: +7 921 371 15 40

E-mail: cstspb@mail.ru

Генеральный директор _____

Кулешов Юрий Владимирович

