

Договор субаренды открытой площадки № 103/527-1

г. Челябинск

«01» июля 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Восход» (ООО «Восход»), именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице Генерального директора Кулясова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ВСП74» (ООО «ВСП74»), именуемое в дальнейшем «СУБАРЕНДАТОР», в лице Генерального директора Мананова Руслана Хикматулловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. АРЕНДАТОР передает, а СУБАРЕНДАТОР принимает во временное пользование земельный участок, принадлежащий АРЕНДАТОРУ на праве аренды (договор от 23.03.2010 № 181), расположенный по адресу: Челябинская область, Коркинский муниципальный район, д. Дубровка, ул. Железняк, для хранения материалов.

Размер арендованной площади земельного участка, переданного АРЕНДАТОРОМ в субаренду, определяется и рассчитывается в соответствии с пунктом 3.1 настоящего договора. При этом арендная плата СУБАРЕНДАТОРА за арендованную площадь определяется ежемесячно, исходя из задействованной им площади для хранения материалов арендованного земельного участка (п. 6.9.2).

Расчетным периодом является 1 (Один) календарный месяц с 1 по 30 (31) число каждого текущего месяца.

1.2. До даты подписания настоящего Договора СУБАРЕНДАТОР произвел осмотр Земельного участка, проверил исправность и пригодность инфраструктуры. Земельный участок передается по Акту приема-передачи в аренду.

2. Права и обязанности сторон

2.1. АРЕНДАТОР обязуется:

2.1.1. Передать СУБАРЕНДАТОРУ Земельный участок, указанный в п. 1.1 не позднее 3 (Трех) дней со дня заключения настоящего Договора. Ежемесячно выставлять счет-фактуру и акт по факту оказания услуг.

2.1.2. Установить по заявке СУБАРЕНДАТОРА дополнительное оборудование: видеонаблюдение, ограждение Земельного участка после оформления соответствующего соглашения, определяющего порядок эксплуатации и расчетов за предоставление дополнительных услуг или давать разрешение устанавливать его АРЕНДАТОРУ за свой счет после письменного согласования.

2.1.3. Обеспечивать доступ сотрудникам, автотранспорту, клиентам СУБАРЕНДАТОРА и иным лицам по указанию СУБАРЕНДАТОРА по согласованным сторонами Правилам, регламентирующим порядок пропуска сотрудников, клиентов и автотранспорта и не чинить препятствий СУБАРЕНДАТОРУ в правомерном использовании арендуемого Земельного участка.

2.1.4. Рассматривать предложения СУБАРЕНДАТОРА о производстве отдельных или неотделимых улучшений Земельного участка в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их получения.

2.1.5. Отвечать за состояние электросетей и электрооборудования на арендуемом Земельном участке.

2.2. АРЕНДАТОР вправе:

2.2.1. В случае нарушения сроков внесения оплаты в соответствии с разделом 3 Договора свыше 10 (Десяти) рабочих дней – приостановить допуск сотрудников и транспортных средств СУБАРЕНДАТОРА на территорию АРЕНДАТОРА до момента полного погашения задолженности.

2.2.2. Требовать от СУБАРЕНДАТОРА возмещения в полном объеме вреда, причиненного любому имуществу АРЕНДАТОРА или его работников, а также здоровью работников АРЕНДАТОРА вследствие нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ правил противопожарной безопасности, промышленной санитарии и экологического законодательства, законодательства по охране труда.

2.3. Сообщать по запросу налоговых органов сведения о прекращении действия договора аренды с СУБАРЕНДАТОРОМ и об изменении СУБАРЕНДАТОРОМ юридического адреса.

2.4. СУБАРЕНДАТОР обязан:

2.4.1. Принять Земельный участок, указанный в п. 1.1 не позднее 3 (Трех) дней со дня подписания Договора.

2.4.2. Использовать арендуемый Земельный участок по его целевому назначению в соответствии с п. 1.1 Договора.

2.4.3. В установленные сроки производить арендные платежи согласно настоящего Договора.

2.4.4. Самостоятельно согласовывать свою деятельность с органами государственного надзора и лицензирования, а также нести полную ответственность за охрану труда, технику безопасности, противопожарную и экологическую безопасность, промышленную санитарию на арендованном Земельном участке.

В Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее Роспотребнадзор) получить санитарно-эпидемиологическое заключение на размещение производства.

Производственная и складская деятельность без организации проекта санитарнозащитной зоны и санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора на размещение производства, запрещена, п.2 ст. 50 Федерального закона №52-ФЗ от 30.03 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

В Управлении Ростехнадзора получить лимит на размещение отходов производства и Разрешение на выброс загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Согласовать в органах Государственного пожарного надзора (далее – органы Госпожнадзора), Государственного Энергонадзора (далее – Госэнергонадзор) возможность использования Земельного участка под функциональное назначение.

Соблюдать требования органов Роспотребнадзора, Госпожнадзора, Госэнергонадзора, Ростехнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности СУБАРЕНДАТОРА и арендуемого им Земельного участка.

Выполнять в установленный срок предписания АРЕНДАТОРА, органов Роспотребнадзора, Госпожнадзора, Госэнергонадзора, Ростехнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности СУБАРЕНДАТОРА, ставящих под угрозу сохранность Земельного участка, экологическую и санитарную обстановку территорий, прилегающих к производству СУБАРЕНДАТОРА.

2.4.5. При необходимости приобрести за свой счет электрооборудование (кабель, пускатели и пр.), нужное для подключения к электросетям.

2.4.6. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных СУБАРЕНДАТОРУ по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Земельного участка или его части в уставной (складочный) капитал организаций и др.). Заключение СУБАРЕНДАТОРОМ таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем и беспорядном порядке.

2.4.7. Выполнять требования по пропускному режиму на территории АРЕНДАТОРА.

2.4.8. Обеспечить представителям АРЕНДАТОРА беспрепятственный доступ на Земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя СУБАРЕНДАТОРА.

2.4.9. Пожароопасные, взрывоопасные и экологически вредные грузы ввозить (хранить) только с письменного разрешения АРЕНДАТОРА.

2.4.10. Самостоятельно нести ответственность за нарушение Федерального закона «Об охране окружающей природной среды» по роду своей деятельности и не увеличивать размеры санитарно-защитной зоны АРЕНДАТОРА.

2.4.11. Содействовать пожарной охране при тушении пожаров, обеспечить использование собственных сил и средств при ликвидации пожара на всей территории АРЕНДАТОРА.

2.4.12. Немедленно извещать АРЕНДАТОРА о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы.

2.4.13. Поддерживать прилегающую к Земельному участку территорию в чистоте, своевременно вывозить, в установленном порядке, отходы производства.

2.4.14. Письменно сообщить АРЕНДАТОРУ не позднее, чем за 1 (Один) месяц о предстоящем досрочном освобождении арендуемого Земельного участка и передать в 3 (Трех) дневный срок Земельный участок по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями сторон, со всеми неотделимыми улучшениями.

Безвозмездно передать АРЕНДАТОРУ все неотделимые улучшения Земельного участка, составляющие его принадлежность.

2.5. СУБАРЕНДАТОР вправе:

2.5.1. Изменять цель использования Земельного участка, что оформляется дополнительным соглашением к Договору. Если указанное изменение повлекло за собой дополнительные расходы АРЕНДАТОРА, он вправе в одностороннем порядке соразмерно увеличить арендную плату, либо потребовать от СУБАРЕНДАТОРА компенсации затрат.

2.5.2. Размещать объекты рекламы и информации в/на зданиях и на территории АРЕНДАТОРА за

пределами арендуемого Земельного участка по письменному соглашению с АРЕНДАТОРОМ.

2.5.3. Производить за счет собственных средств любые отдельные улучшения при наличии письменного согласия АРЕНДАТОРА. Произведенные СУБАРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

2.6. СУБАРЕНДАТОР не имеет права сдавать в субаренду Земельный участок, как в целом, так и какую-либо их часть без письменного согласования с АРЕНДАТОРОМ.

3. Платежи и расчеты

3.1. Размер арендной платы определяется ставкой арендной платы, составляющей 60 (шестьдесят) рублей за 1 (Один) квадратный метр, с учетом НДС 20%, и рассчитывается произведением ставки арендной платы за 1 квадратный метр умноженной на общую площадь использованного СУБАРЕНДАТОРОМ Земельного участка за расчетный период в целых, определенных настоящим договором (п. 1.1. Договора).

Своевременным исполнением обязанности СУБАРЕНДАТОРА по оплате считается зачисление соответствующих сумм на расчетный счет АРЕНДАТОРА, не позднее 5-го числа текущего месяца. СУБАРЕНДАТОР обязан производить оплату аренды вне зависимости от получения счета от АРЕНДАТОРА. Дата платежа определяется отметкой банка плательщика о перечислении суммы на платежном поручении.

3.2. Субарендная плата не включает в себя затраты СУБАРЕНДАТОРА на потребление электрической энергии, которые оплачивается СУБАРЕНДАТОРОМ отдельно. Величина компенсации затрат на потребление электроэнергии определяется по показаниям узлов учета электроэнергии на основании действующих тарифов поставщика услуг и подлежит оплате на основании перевыставленного счета до 25 числа месяца следующего за отчетным.

Расчетным периодом по оплате коммунальных услуг является 1(Один) календарный месяц с 1 по 30 (31) число каждого текущего месяца.

3.3. Ставка арендной платы может быть пересмотрена досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения реально складывающихся цен на рынке недвижимости, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого Земельного участка. Сторона, выступившая инициатором пересмотра условия о размере арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за 1 (Один) месяц.

3.4. Если в течение действия данного Договора будут приняты решения (законы, указы, постановления, распоряжения) законодательной и/или исполнительной властью Российской Федерации, Челябинска и Челябинской области и/или организациями, обеспечивающими СУБАРЕНДАТОРА энергоресурсами, телекоммуникационными и прочими услугами, изменяющие существующую налоговую политику и/или повлекшие за собой удорожание затрат АРЕНДАТОРА на содержание Земельного участка, размер соответствующих платежей по Договору пересматривается АРЕНДАТОРОМ в одностороннем порядке в течении 5-ти рабочих дней, с предварительным уведомлением СУБАРЕНДАТОРА.

3.5. Арендная плата по настоящему договору предусматривает сто процентную предоплату. Исходной датой начисления арендной платы является дата подписания настоящего договора.

3.6. Последующие платежи по арендной плате производятся ежемесячно безналичным путем внесения денежных средств на расчетный счет АРЕНДАТОРА. По соглашению Сторон возможны другие формы оплаты, не противоречащие законодательству РФ.

3.7. Обязательства СУБАРЕНДАТОРА по исполнению раздела 3 Договора сохраняются на период рассмотрения споров между Сторонами и, прекращаются после проведения окончательного расчета по всем платежам и подписания акта приема-передачи арендуемых помещений АРЕНДАТОРУ.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение СУБАРЕНДАТОРОМ обязанности по своевременному и полному внесению арендной платы по Договору, АРЕНДАТОР вправе начислить штрафные пени в размере 0,03 (три сотых) процента от неуплаченной суммы за каждый календарный день просроченного платежа.

4.3. В случае просрочки внесения арендной платы свыше 10 (десяти) дней АРЕНДАТОР вправе прекратить подачу энергоресурсов, ограничить доступ сотрудников, клиентов и автотранспорта СУБАРЕНДАТОРА на территорию до урегулирования вопроса в соответствии с обязательствами данного Договора. За повторное включение СУБАРЕНДАТОР обязан дополнительно оплатить расходы, связанные с отключением и подключением электроэнергии, согласно утвержденного энергоснабжающей организацией тарифа.

4.4. Если в результате виновной деятельности/действий СУБАРЕНДАТОРА и/или его клиентов

наносится ущерб имуществу АРЕНДАТОРУ и/или третьих лиц, то восстановительный ремонт производится за счет СУБАРЕНДАТОРА. Сумма восстановительного ремонта определяется Сторонами, а при необходимости – по результатам оценки привлеченной Сторонами независимой экспертизы.

4.5. АРЕНДАТОР не несет ответственности за причинение вреда имуществу СУБАРЕНДАТОРА, если вред причинен третьими лицами.

4.6. АРЕНДАТОР осуществляет контроль за состоянием арендуемой площадки и находящихся на ней материальных средств путем видеонаблюдения, постом внешней охраны методом патрулирования.

4.7. За самовольное подключение к электросетям, инженерным коммуникациям и отбор энергоносителей без согласования с АРЕНДАТОРОМ или срыв пломб, СУБАРЕНДАТОР несет материальную ответственность. В случае умышленного нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ схемы учета потребления электроэнергии или умышленной порчи приборов учета, АРЕНДАТОР может начислить СУБАРЕНДАТОРУ штраф в пятикратном размере месячной арендной платы.

4.8. Ответственность за несвоевременное выполнение предписаний АРЕНДАТОРА и органов госнадзора в соответствии с условиями Договора несет СУБАРЕНДАТОР, который обязуется возмещать расходы АРЕНДАТОРА по выполнению предписаний контролирующих органов и по оплате возможных штрафов, наложенных контролирующими органами на АРЕНДАТОРА по вине СУБАРЕНДАТОРА.

4.9. Уплата неустойки, штрафов и возмещение убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, не освобождают АРЕНДАТОРА от исполнения самих обязательств.

4.10. Стороны могут быть освобождены от ответственности в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору вызвано наступлением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, ссылающаяся на форс-мажор, обязана незамедлительно информировать в письменной форме другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств и подтвердить факт их наступления соответствующими документами, выдаваемыми органами государственной власти. Если обстоятельства непреодолимой силы и их последствия будут продолжаться 3 (Три) и более месяцев, Стороны определяют целесообразность действия настоящего договора и произведут расчеты по задолженностям, образовавшимся до наступления обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. В случае отключения электроэнергии по вине АРЕНДАТОРА на срок одни сутки и более, в результате чего целевое исполнение Земельного участка стало невозможно, арендная плата не выплачивается СУБАРЕНДАТОРОМ за весь период отключения.

4.12. В случае неисполнения в полном объеме и в установленные сроки требований п. 2.4.4 Договора, касающегося организации санитарно-защитной зоны и санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, Договор аренды расторгается в одностороннем порядке.

5.Срок действия, порядок изменения и прекращения договора

5.1. Договор вступает в силу с **01.07.2023** и действует до **31.05.2024**

5.2. Изменения и/или дополнения условий Договора производятся по взаимному согласию Сторон, оформляются в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемыми частями Договора.

5.3. По истечении срока действия договора при условии выполнения всех своих обязательств по нему, СУБАРЕНДАТОР имеет преимущественное право на заключение нового Договора.

5.4. При желании одной из Сторон досрочно расторгнуть Договор, она должна не позднее, чем за 1 (Один) месяц письменно сообщить другой Стороне о предстоящем освобождении арендуемого Земельного участка.

В течение этого срока СУБАРЕНДАТОР должен полностью произвести все расчеты и сдать арендуемый Земельный участок АРЕНДАТОРУ по приемосдаточному акту в состоянии не худшем, чем на момент передачи, а также передать все неотделимые улучшения, с оформлением соответствующих документов с указанием их балансовой стоимости и начисленной амортизацией.

5.5. АРЕНДАТОР вправе во внесудебном и одностороннем порядке расторгнуть Договор при нарушении СУБАРЕНДАТОРОМ обязательств:

- предусмотренных законодательством РФ;
- по Договору, в том числе при неоднократном нарушении условий раздела 3 Договора, письменно предупредив АРЕНДАТОРА за 1 (Один) месяц. Обязательства СУБАРЕНДАТОРА по незавершенным финансовым взаиморасчетам остаются в силе и по окончании срока действия Договора.

6. Прочие условия

6.1. Неотделимые улучшения производится СУБАРЕНДАТОРОМ только с разрешения АРЕНДАТОРА. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена СУБАРЕНДАТОРУ в счет арендной платы до окончания срока аренды при условии письменного

предварительного согласования с АРЕНДАТОРОМ подлежащей возмещению суммы. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений, произведенных СУБАРЕНДАТОРОМ, возмещению не подлежит.

6.2. Если Земельный участок становится по вине СУБАРЕНДАТОРА непригодными для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то СУБАРЕНДАТОР возмещает АРЕНДАТОРУ недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ за период с момента обнаружения факта непригодности Земельного участка и до истечения срока действия Договора.

6.3. Если состояние возвращаемого Земельного участка по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, то СУБАРЕНДАТОР возмещает АРЕНДАТОРУ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

6.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются в досудебном (претензионном) порядке, срок рассмотрения претензий – 1 (Один) месяц, а при не достижении согласия – подлежат разрешению в Арбитражном суде.

6.6. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписанные обеими Сторонами.

6.7. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, банковских и других реквизитов не позднее 5 (Пяти) дней с момента их изменений.

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

6.9. Приложения к договору:

6.9.1. Акт приема-передачи (Приложение №1).

6.9.2. Форма ежемесячного акта определения площади и расчета арендной платы арендуемого земельного участка (Приложение №2)

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Восход» (ООО «Восход»)

Адрес: 454080, Челябинская область,
г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 8, офис 221.1
ОГРН 1107451000140
ИНН/КПП 7451293803/745301001
р/с 40702810601500165241
в ООО «Банк Точка» г.Москва
к/с 30101810745374525104
БИК 044525104
Тел/факс 8(351)214-73-00,
Бухгалтерия 8(351)214-79-00

Субарендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ВСП74» (ООО «ВСП74»)

454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 197, офис 2
ОГРН 1087453005078
ИНН/КПП 7453196280/745301001
Р/СЧ 4070281079075000002469
ОАО «Челябинвестбанк»
к/сч 30101810400000000779
БИК 047501602

Тел/факс +7 (351) 235-10-23

Генеральный директор
М.П.  / Кулясов А.А./

Генеральный директор
М.П.  /Р.Х. Мананов./