

Договор субаренды № ЗВ-157/23
нежилых помещений

г. Москва

«26» июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Риотэкс Инвест» (ООО «Риотэкс Инвест»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Пахомова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ШЕЛПРОКК», именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице генерального директора Бусел Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Риотэкс Инвест» (сокращенное фирменное наименование – ООО «Риотэкс Инвест»), действующее на основании договора лизинга № 01/Л-17 от 15 мая 2017 г., заключенного Арендатором с собственником Здания - Обществом с ограниченной ответственностью «Лизинговая компания «РС Лизинг» (далее – Договор лизинга). Срок договора лизинга установлен с даты подписания Договора до 18.05.2027 года.

Здание принадлежит на праве собственности ООО «ЛК «РСЛ», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 30.05.2017 года, о чем в Едином государственном реестре 30.05.2017 года сделана запись регистрации № 77:01:0001019:1024-77/011/2017-7.

1.1. Арендатор предоставляет Субарендатору во временное пользование нежилое помещение № 305 общей площадью 81,4 кв.м., расположенное на 3 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50а, стр. 3 (далее – Помещение/Помещения).

Позэтажный план Помещения прилагается к настоящему договору (Приложение №2).

1.2. Помещение передается Субарендатору в субаренду для использования под офис (далее – целевое назначение).

Арендатор передает помещения Субарендатору по акту приема-передачи с указанием типовой характеристики помещений и их технического состояния в срок не позднее «01» сентября 2023 года.

1.3. Арендатор гарантирует, что помещения не находятся под каким – либо ограничением, залогом, арестом, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом спора, кроме договора лизинга.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. *Арендатор обязан:*

2.1.1. Контролировать выполнение Субарендатором обязательств по настоящему Договору.

2.1.2. Передать Субарендатору Помещение в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.3. Принять Помещение по Акту сдачи-приемки после окончания срока действия настоящего Договора или его досрочного прекращения.

2.1.4. При надлежащем исполнении обязательств Субарендатором не чинить препятствий Субарендатору в правомерном использовании арендуемых помещений.

2.1.5. При надлежащем исполнении обязательств Субарендатором обеспечивать беспрепятственный доступ в рабочее время к арендуемым помещениям сотрудникам Субарендатора, а также любым другим лицам по указанию Субарендатора.

2.1.6. В случае аварий, произошедших не по вине Субарендатора, приведших к ухудшению арендуемых помещений, оказывать необходимое содействие Субарендатору в устранении последствий.

2.1.7. Предоставить Субарендатору для подключения требуемой электрической мощности точки

подключения в ВРУ здания.

2.1.8. Предусмотреть проведение комплекса мероприятий Здания (мест общего пользования), направленных на:

- принятие дополнительных мер обеспечения противопожарной безопасности, установление контроля за работоспособностью систем пожарной сигнализации, видеонаблюдения, громкой связи;

- проведение профилактических работ по проверке безопасности электрооборудования, состояния осветительных и других электроприборов, систем электроснабжения, исправности телефонной сети, наличие и состояние первичных средств пожаротушения.

2.2. *Арендатор вправе:*

2.2.1. В соответствии с п. 2. ст. 328 ГК РФ приостановить свое обязательство по Договору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором своего обязательства по внесению арендной платы или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, в том числе ограничить доступ Субарендатора, его представителей и посетителей, прекратить подачу электроэнергии, до момента полного погашения Субарендатором образовавшейся задолженности, при этом начисление арендной платы и иных платежей по Договору не приостанавливается.

2.2.2. Устанавливать обязательные для Субарендаторов Правила работы Бизнес Центра «РТС» (Приложение № 1 к настоящему Договору), вносить в них изменения и дополнения, с обязательным уведомлением Субарендатора за 7 (Семь) календарных дней до даты принятия правил (изменений, дополнений) в порядке, предусмотренном пунктом 6.8. настоящего Договора. В случае противоречия Правил работы условиям настоящего Договора, приоритет имеют положения Договора.

2.2.3. Производить без получения согласия Субарендатора любые ремонтные работы, реконструкцию, любые капитальные усовершенствования и иные работы в отношении Здания и прилегающей территории или любых его частей и вправе дополнительно в любое время расширить Здание, построив дополнительные строения, изменять, обновлять или заменять любое оборудование и инженерные сети, производить перестройку Здания по своему усмотрению, при условии, что выполнение работ не создаст Субарендатору препятствий в доступе в Помещение и в использовании Помещения в соответствии с его целевым назначением.

2.2.4. В случае непродления или досрочного расторжения договора субаренды в течение последнего 1 (Одного) месяца субаренды, показывать Помещение потенциальным субарендаторам.

2.2.5. Удерживать имущество Субарендатора, находящееся в арендуемом Помещении, в соответствии со ст. 359 ГК РФ при ненадлежащем выполнении Субарендатором условий оплаты арендных и иных платежей по настоящему Договору. Арендатор вправе производить удержание до момента полного исполнения Субарендатором своих обязательств, полного возмещения убытков и расходов, связанных с процедурой удержания.

2.3. *Субарендатор обязан:*

2.3.1. Использовать помещения исключительно по их целевому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.3.2. Внести полную сумму обеспечительного взноса в порядке и в сроки, установленные Договором.

2.3.3. Уплачивать Арендатору арендную плату в размере, сроки и порядке, согласованных Сторонами в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.4. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии в соответствии с техническими, санитарными и противопожарными нормами, а также нести расходы по их содержанию.

2.3.5. Соблюдать в помещениях правила пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности и охраны труда. Обеспечить соблюдение работниками Субарендатора, а также прикомандированными и командированными к Субарендатору лицами, как в Помещении, так и на территории Арендатора требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994г. № 69 "О пожарной безопасности", Федеральным законом от 22.07.2008г. № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020г. № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

Осуществлять свою деятельность в соответствии с правилами пожарной безопасности,

электробезопасности, охраны труда (при заключении договора предоставить Арендатору приказ на ответственного(ых) за пожарную безопасность электрохозяйство и охрану труда с соответствующими удостоверениями и журналами).

2.3.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям представителей Арендатора для проведения проверки соблюдения Субарендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.3.7. Не производить перепланировки, переустройства, капитального ремонта, реконструкции помещений без письменного согласования с Арендатором и передачи Арендатору проектной и технической документации. Не изменять, не создавать новые телекоммуникационные и инженерные (электрические) сети и системы без письменного согласования с Арендатором.

2.3.8. В случае проведения капитального ремонта, перепланировок и реконструкции Помещения самостоятельно согласовывать с государственными и муниципальными органами проектную документацию и получать все необходимые разрешения. В случае если, в результате проведения Субарендатором работ по изменению и улучшению Помещений к Арендатору будут применены штрафы, в том числе за нарушение условий согласования работ с соответствующими государственными органами, Субарендатор производит возмещение таких сумм штрафов Арендатору не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Арендатором соответствующего требования.

С момента прекращения действия настоящего Договора право собственности на неотделимые улучшения (в том числе, но не ограничиваясь: система кондиционирования, встроенная мебель, выключатели, розетки, светильники, жалюзи, двери и т.п.) переходит к Арендатору. Возмещение затрат Субарендатора на неотделимые улучшения Помещения, произведенные как с согласия Арендатора, так и без его получения, Субарендатору не производится.

В случае обнаружения Арендатором самовольных перепланировок и/или переоборудования, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а помещение (оф. № 305) приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный Арендатором.

В случае внесения Субарендатором изменений в арендуемое Помещение, Субарендатор в течении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения от Арендатора письменного требования обязуется своими силами и за свой счет внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), Субарендатор обязуется в полном объеме оплатить расходы, связанные с внесением указанных изменений, в том числе, но не ограничиваясь: оплату государственных пошлин, оплату изготовления технического плана (или иных документов, необходимых для представления в ЕГРН в рамках действующего законодательства) на все Здание.

В случае если указанные изменения Субарендатором не были внесены, последний обязуется возместить Арендатору все понесенные им расходы и убытки в связи с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

2.3.9. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендатору.

В случае выхода из строя приборов учета (ПУ) электроснабжения или водоснабжения и своевременном уведомлении о выявленной неисправности администрации БЦ, расчет стоимости потребленных ресурсов будет произведен по среднемесячному потреблению соответствующего вида ресурсов. Если неисправность ПУ или незаконная (несогласованная) врезка для отбора ресурсов без учета ПУ будет обнаружена специалистами службы эксплуатации, потребление соответствующих ресурсов будет рассчитано по максимальному объему потребления.

2.3.10. Не сдавать арендуемое помещение во вторичную субаренду без письменного согласия Арендатора. Не предоставлять его иным лицам (как юридическим, так и физическим) в аренду, безвозмездное пользование, а также на иных условиях без письменного согласия Арендатора. Не осуществлять других действий, влекущих какое-либо обременение предоставленных Субарендатору имущественных прав без письменного согласия Арендатора.

2.3.11. Для упорядочивания пропускного режима в здании Субарендатор обязан в течение трех

рабочих дней с момента подписания Договора предоставить в адрес Арендатора список сотрудников Субарендатора, список ответственных лиц за арендуемые помещения и их контактные телефоны, график работы Субарендатора.

2.3.12. При прекращении настоящего Договора по любым основаниям возвратить Помещение в день прекращения Договора (как в связи с окончанием срока действия, так и при досрочном его расторжении, если иное не предусмотрено настоящим Договором), освободить Помещения от принадлежащего Субарендатору имущества и оборудования, устранить возможные вследствие демонтажа оборудования повреждения Помещений и передать Помещения Арендатору по Акту сдачи-приемки в чистом, исправном виде и состоянии, в котором они были на Дату приема Помещений, с учетом произведенных Субарендатором с письменного согласия Арендатора неотделимых улучшений.

2.3.13. Нести ответственность за сохранность имущества Арендатора, принимать меры, направленные на предотвращение причинения ущерба Помещению неправомерными действиями третьих лиц.

2.3.14. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений арендуемого помещения, произошедшие по вине Субарендатора.

2.3.15. Заключать договоры только с теми провайдерами, которые имеют право оказывать соответствующие услуги в здании, где находится арендуемое помещение, на основании соответствующих договоров с собственником/Арендатором.

2.3.16. Субарендатор обязуется соблюдать правила миграционного законодательства. В случае несоблюдения данного пункта, Субарендатор, который предоставляет работу мигрантам или иным образом привлекает их к выполнению работ/оказанию услуг, не имеющим разрешения на работу или патента, обязуется оплатить штрафные санкции в полном объеме. В случае если штрафные санкции будут выставлены Арендатору вследствие несоблюдения Субарендатором данного пункта Договора, Субарендатор обязуется оплатить выставленные штрафные санкции в полном объеме в сроки, установленные Арендатором, если иные сроки не будут установлены соответствующими органами.

2.3.17. Производить оплату платежей, предусмотренных настоящим Договором, Дополнительными соглашениями и Приложениями к нему только с реквизитов, принадлежащих Субарендатору. Денежные средства, поступившие от другого юридического лица, будут идентифицироваться как неопознанный платеж, а обязательство Субарендатора по оплате считается неисполненным до момента поступления денежных средств от Субарендатора с реквизитов, принадлежащих последнему.

2.3.18. Не организовывать или не допускать проживание сотрудников или иных лиц в арендуемом Помещении.

2.3.19. Не использовать зоны общего пользования Здания для складирования товара и иных предметов на время более 120 (сто двадцать) минут (ответственность за неисполнение данного пункта указана в пп. в, г, п. 10 Положения о Правилах Работы БЦ «РТС» (Приложение № 1 к настоящему Договору)).

2.3.20. В случае расторжения настоящего Договора, вне зависимости от причин расторжения, если Субарендатор использовал в качестве своего юридического адреса адрес Арендатора без наличия заключенного соглашения с Арендатором на использование юридического адреса, Субарендатор обязан в течение 15 (пятнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора изменить указанный адрес в налоговом органе. Субарендатор может использовать указанный юридический адрес в качестве адреса места нахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица при наличии соглашения с Арендатором.

2.3.21. Организовывать своими силами и за свой счет сбор, хранение, утилизацию пищевых отходов, лекарственных средств и препаратов, а также других веществ, материалов и отходов, сбор, хранение и утилизация которых требует привлечения специализированных организаций.

2.3.22. Соблюдать Правила работы Бизнес Центра «РТС» (Приложение №1 к настоящему Договору), обеспечить соблюдение указанных Правил работниками Субарендатора и нести ответственность в случае их несоблюдения.

2.3.23. В случае перепланировки помещений, в том числе установки временных перегородок, адаптировать помещения (№ 305) к новой конфигурации систем ОВиК, АПС, СОУЭ и АУПВТ, своими силами и за свой счет.

2.3.24. Предусмотреть проведение комплекса мероприятий в Помещениях указанных в п. 1.1. настоящего Договора, направленных на:

- принятие дополнительных мер обеспечения противопожарной безопасности, установление контроля за работоспособностью систем пожарной сигнализации, видеонаблюдения, громкой связи;
 - проведение профилактических работ по проверке безопасности электрооборудования, состояния осветительных и других электроприборов, систем электроснабжения, исправности телефонной сети, наличие и состояние первичных средств пожаротушения;
 - проведение обучения по пожарной безопасности ответственных лиц организации;
 - проведение инструктажей, занятий по действиям персонала при чрезвычайных ситуациях;
 - организации круглосуточного дежурства руководителей организации и их заместителей.
- принять дополнительные меры по повышению требований пожарной безопасности во время проведения праздников, не допускать использования любых пиротехнических изделий и огневых эффектов в Здании.

2.4. Субарендатор вправе:

2.4.1. Производить за свой счет любые работы по обустройству, перепланировке и/или переоборудованию Арендуемого помещения, улучшения в помещениях, неотделимые без вреда для зданий, (далее – «Работы по обустройству Арендуемого помещения») только с предварительного письменного согласия Арендатора при условии передачи Арендатору проектной и технической документации.

2.4.2. По согласованию с Арендатором, на основании полученных от Арендатора Гарантийных писем, регистрировать юридический адрес, по адресу указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

2.4.3. Письменно уведомить Арендатора о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока настоящего Договора.

2.4.4. Произведенные Субарендатором в период действия настоящего Договора отделимые улучшения Помещения являются собственностью последнего и подлежат вывозу силами и средствами Субарендатора, в день прекращения Договора или в иной срок, согласованный с Арендатором.

2.4.5. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязанностей, предусмотренных пунктами 2.1.2, 2.3.1 – 2.3.5, 2.3.7 – 2.3.8, 2.3.10, 2.3.16, 2.3.17., 2.3.24. Договора, рассматривается как существенное нарушение условий настоящего Договора.

3. Арендная плата и порядок осуществления расчетов

3.1. Арендная плата по настоящему Договору подразделяется на две составляющие: основную и переменную.

3.2. Основная составляющая арендной платы включает в себя плату за пользование арендуемым Помещением, за исключением услуг по уборке помещения и услуг, предусмотренных п. 3.9, п. 3.10 настоящего Договора, начинается начисляться с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Размер основной составляющей арендной платы устанавливается исходя из общей площади (81,4 кв.м.) арендуемых нежилых помещений и составляет ежемесячно 230 633 (Двести тридцать тысяч шестьсот тридцать три) рубля 00 копеек, в т. ч. НДС 20%.

Арендная плата для месяца субаренды, который отличается по продолжительности от полного календарного месяца, исчисляется исходя из продолжительности периода фактического пользования Помещением.

3.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, но не чаще 1 раза в течение 11 месяцев и не более чем на 10 % от действующего на момент изменения размера основной составляющей арендной платы. Об изменении размера арендной платы Арендатор письменно уведомляет Субарендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до даты внесения изменений.

3.4. Оплата арендной платы производится Субарендатором ежемесячно не позднее 05 (Пятого) числа каждого месяца за текущий месяц, путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам Арендатора, указанным в выставленном счете. Оплата за первый месяц аренды производится Субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

Арендатор обязан до 02 (Второго) числа каждого месяца предоставлять Субарендатору счет на сумму

арендной платы за текущий месяц.

3.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Субарендатор обязуется перечислить Арендатору **Обеспечительный взнос** в размере 230 633 (Двести тридцать тысяч шестьсот тридцать три) рубля 00 копеек, в том числе НДС 20% (далее по тексту договора – «Обеспечительный взнос»).

Обеспечительный взнос, указанный в настоящем пункте, по Договору является гарантией исполнения Субарендатором его обязательств перед Арендатором. Арендатор вправе пользоваться переданным ему обеспечительным взносом в течение срока действия настоящего Договора.

Если арендная плата увеличивается в период срока аренды, Субарендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения счета Арендатора вносит на счет Арендатора сумму, необходимую для того, чтобы Обеспечительный взнос полностью покрывал сумму, эквивалентную действующей на тот момент основной части арендной платы, рассчитанной за 1 (Один) месяц срока аренды.

Арендатор вправе удержать Обеспечительный взнос (его часть) в счет погашения имущественных обязательств Субарендатора по Договору, в том числе по выплате штрафов и неустоек по Договору, компенсаций убытков, понесенных Арендатором в результате нарушения Субарендатором обязательств по настоящему Договору, любых предусмотренных законом и/или настоящим Договором процентов. В этом случае Субарендатор обязан восполнить недостающие суммы Обеспечительного взноса в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления Арендатора.

В случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Обеспечительный взнос/его часть возвращается Арендатором Субарендатору в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта сдачи-приемки арендуемого Помещения и Акта сверки взаимных расчетов.

При досрочном расторжении Договора по инициативе Субарендатора или вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств по настоящему Договору, а равно расторжении Договора по инициативе Арендатора в виду нарушения Субарендатором его условий, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере, равном сумме Обеспечительного взноса, при этом в случае неуплаты Субарендатором такого штрафа в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления Арендатором таких требований, Арендатор вправе осуществить удовлетворения данного требования из суммы Обеспечительного взноса.

Арендатор вправе осуществить зачет (удержание) Обеспечительного взноса в полном размере также в следующих случаях:

- в полном объеме при самовольном освобождении Субарендатором Помещения без согласования с Арендатором до истечения срока действия договора;
- при просрочке возврата Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора на срок более 3 (Трех) календарных дней;
- при передаче помещения по истечении срока действия Договора с существенными недостатками, требующими проведения ремонта. Факт причинения ущерба Помещению определяется комиссией из уполномоченных представителей Сторон с последующим составлением и подписанием соответствующего акта. При этом Арендатор заблаговременно уведомляет Субарендатора о дате и времени осмотра Помещения. Отсутствие Субарендатора в день осмотра Помещения и не подписание акта осмотра Помещения лишает Субарендатора права предъявлять в будущем возражения и претензии к Арендатору относительно размера ущерба, причиненного Помещению;
- при возникновении расходов на демонтаж, либо при удержании имущества Субарендатора после прекращения настоящего Договора;
- в случае прекращения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.5.3 настоящего Договора;
- при обнаружении Арендатором произведенной Субарендатором несанкционированной перепланировки Помещения без согласования соответствующих государственных надзорных органов, а равно без предварительного согласия Арендатора на осуществление указанной перепланировки;

3.6. **Переменная составляющая арендной платы** включает в себя расходы по обеспечению Помещений электроснабжением.

Размер ежемесячной Переменной арендной платы по настоящему Договору составляет 1 000 (Одна

тысяча) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20%, в месяц.

Переменная арендная плата подлежит пересмотру не чаще одного раза в течение календарного года.

Переменная арендная плата по настоящему Договору начисляется с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи, подписанному Сторонами.

Оплата переменной составляющей арендной платы производится Субарендатором ежемесячно, не позднее 05 (пятого) числа каждого текущего месяца аренды на основании счета, выставленного Арендатором, путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам Арендатора, указанным в счете.

3.7. Арендатор обязан до 05 (пятого) числа каждого месяца предоставлять Субарендатору УПД (Универсальный передаточный документ) на сумму переменной составляющей арендной платы за предыдущий месяц.

3.8. Субарендатор обязан в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи помещений по настоящему Договору предоставить Арендатору список лиц, уполномоченных получать счета и УПД от Арендатора, а также своевременно информировать Арендатора о всех изменениях, касающихся исполнения настоящего Договора.

3.9. Стоимость телекоммуникационных услуг не входит в арендную плату. Субарендатор самостоятельно, на основании отдельно заключенного договора между Субарендатором и провайдером телекоммуникационных услуг, оплачивает абонентскую плату за телефоны, плату за услуги местной и временной связи, международной и междугородней связи, сети Интернет.

3.10. Стоимость услуг по вывозу и утилизации пищевых отходов и других отходов, требующих привлечения специализированных организаций не входит в арендную плату. Субарендатор самостоятельно и за свой счет обязан производить вывоз таких отходов (заключить соответствующий договор со сторонней организацией, имеющей лицензию). Утилизация должна производиться силами Субарендатора и в соответствии с требованиями действующего Законодательства.

3.11. Все платежи производятся Субарендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора, указанный в выставленном счете.

3.12. Неполучение Субарендатором счета на оплату основной составляющей арендной платы по настоящему Договору не освобождает его от выплат, предусмотренных Договором.

3.13. Обязательства по оплате платежей по настоящему Договору считаются выполненными Субарендатором с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.14. Неиспользование Помещения Субарендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы Арендатору.

3.15. В случае если сумма задолженности Субарендатора перед Арендатором превышает сумму обеспечительного взноса, данная сумма должна быть оплачена Субарендатором путем безналичного перечисления денежных средств на счет Арендатора в течение 5 (пяти) банковских дней с даты выставления Арендатором соответствующего счета.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны установили, что документально подтвержденные убытки подлежат возмещению, виновной Стороной.

4.2. В случае нарушения сроков осуществления платежей, установленных в 3.4., 3.6 настоящего Договора, Субарендатор выплачивает Арендатору пени в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки

4.3. В случае нарушения пункта 2.3.5., 2.3.24. настоящего Договора, Субарендатор самостоятельно несет ответственность, полностью оплачивает штрафные санкции, в установленные сроки и в полном объеме устраняет выявленные нарушения.

В случае если к Арендатору будут применены административные санкции за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, прочих предписаний в отношении Помещения, занимаемого Субарендатором, последний возмещает Арендатору документально подтвержденные понесенные им убытки, при условии, что вина Субарендатора в нарушении указанных правил доказана в установленном законом порядке. Возмещение убытков не освобождает Субарендатора от

устранения недостатков и исполнения предписаний, если такие недостатки/нарушения возникли по вине Субарендатора.

Также в случае срабатывания системы АПС в результате виновных действий Субарендатора последний выплачивает Арендатору штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный факт, который подлежит фиксации Арендатором с помощью соответствующего Акта.

Выставленный Субарендатору счет на оплату штрафа подлежит оплате Субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Арендатором такого счета. В случае уклонения Субарендатора от оплаты счета, Арендатор вправе удержать сумму штрафа из Обеспечительного взноса, указанного в п. 3.5. Договора.

4.4. Арендатор не несет ответственности за неоказание или ненадлежащее оказание Субарендатору коммунальных услуг, допущенное по вине снабжающей организации и других городских служб.

4.5. При нарушении Субарендатором п.п. 2.3.18., 2.3.19 настоящего Договора Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном п. 5.5. Договора.

4.6. Ответственность Субарендатора в форме уплаты пени, согласно п. 4.2. настоящего Договора, наступает при условии предъявления письменной претензии о нарушении условий договора.

4.7. Оплата неустоек и пени, установленных договором, не освобождает Стороны от выполнения принятых ими обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.8. В случае нарушения сроков принятия Помещения по Акту приема-передачи Помещения, Арендатор вправе потребовать от виновной стороны выплатить неустойку в размере 1 % от суммы ежемесячной Арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, исходя из ее размера, установленного на момент наступления просрочки.

4.9. При отказе или уклонении Субарендатора от подписания Акта сдачи-приемки арендуемого Помещения в сроки, установленные Договором, в соответствии со ст. 622 ГК РФ Арендная плата начисляется за все время до даты подписания Акта сдачи-приемки.

В случае если Субарендатор по окончании настоящего Договора не освободит от принадлежащего ему имущества арендуемое Помещение, Арендатор имеет право утилизировать имущество Субарендатора и требовать возмещения понесенных в связи с этим затрат, а также взыскать неустойку за первый день просрочки исполнения вышеуказанного обязательства в размере 10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек, за каждый последующий день просрочки в размере 2/15 от ежемесячной Арендной платы. Оплата неустойки осуществляется на основании счета, выставленного Арендатором.

4.10. При отказе в возмещении штрафа, наложенного на Арендатора по вине Субарендатора, в т.ч. штрафа за незаконное привлечение Субарендатором в соответствии с КоАП РФ иностранных работников для выполнения работ и услуг в арендуемом Помещении, Арендатор имеет право безоговорочно, в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив Субарендатора.

4.11. Стороны подтверждают и устанавливают, что в случае выполнения Субарендатором работ, определенных в п. 2.4.1., п. 2.3.8. настоящего Договора, и неисполнения Субарендатором положений указанных пунктов об обязательствах Субарендатора по узакониванию произведенных изменений арендуемого Помещения, под не узакониванием Стороны понимают непредоставление подтверждающих документов в сроки, определенные п. 2.3.8. настоящего Договора, Субарендатор по требованию Арендатора обязуется оплатить Арендатору неустойку (штраф) в размере Арендной платы за 2 (два) месяца аренды, определенной п. 3.2 настоящего Договора, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения от Арендатора данного требования и счета. Основанием для оплаты настоящего штрафа является счет, выставленный Арендатором. В случае если Субарендатор в указанный срок не оплатит штраф, предусмотренный настоящим пунктом Договора, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Субарендатора за 10 (десять) календарных дней до даты отказа, а также осуществить зачет (удержание) Обеспечительного взноса в полном размере, указанном в п. 3.5. настоящего Договора.

4.12. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по инициативе и/или вине Субарендатора,

Арендатор вправе взыскать с Субарендатора штраф по данным основаниям в сумме, равной размеру Обеспечительного взноса, указанному в п. 3.5. настоящего Договора. При этом Субарендатор не освобождается от ответственности за просрочку внесения Арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором. Настоящим Стороны устанавливают, что Арендатор в случае неуплаты Субарендатором штрафа, определенного настоящим пунктом, по своему усмотрению вправе удовлетворить соответствующие требования из суммы Обеспечительного взноса

4.13. В случае нарушения Субарендатором п. 2.3.12 Договора и самовольным оставлением помещения со всем имуществом и вещами, оставленными Субарендатором, а также не подписания акта сдачи-приемки помещения, такое имущество признается перешедшим в собственность Арендатора. Арендатор вправе распорядиться всем имуществом, находящимся в оставленном помещении по своему усмотрению. При этом Субарендатор лишается права предъявлять какие-либо требования в связи с оставлением имущества. Кроме того, Арендатор вправе требовать уплаты арендных платежей за весь период фактического пользования помещением, а также возмещения в полном объеме стоимости ремонтных и восстановительных работ, требуемых для приведения помещения в надлежащее состояние.

Если Субарендатор заблаговременно (до момента образования задолженности) не уведомлял Арендатора о нахождении в арендуемом Помещении имущества, обременённого правами третьих лиц, Субарендатор не вправе ссылаться на указанное обстоятельство, как на обстоятельство, препятствующее переходу имущества в распоряжение Арендатора.

Субарендатор в этом случае самостоятельно, за свой счёт, без какой-либо последующей компенсации со стороны Арендатора урегулирует с третьими лицами все спорные вопросы, касающиеся имущества таких лиц, находящегося в арендуемом Помещении на момент применения настоящего пункта Договора.

4.14. В случае если уполномоченным государственным органом или иной организацией будут наложены штрафные санкции на Арендатора по результатам коммерческой и хозяйственной деятельности Субарендатора, Субарендатор обязуется компенсировать Арендатору или Собственнику убытки, причинённые уплатой вышеуказанного штрафа, санкций, компенсаций, в течение 5 (пяти) дней с даты получения счета от Арендатора, а также незамедлительно выполнить действия, указанные в предписании уполномоченного государственного или иного органа, с целью устранения допущенных Субарендатором нарушений действующего законодательства.

Предъявленные к оплате суммы могут быть удержаны Арендатором в одностороннем порядке из обеспечительного взноса, который подлежит восстановлению Субарендатором в течение 5 (пяти) дней с момента предъявления требования.

5. Сроки действия и порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Срок действия Договора устанавливается с момента его подписания Сторонами. Срок субаренды устанавливается с момента подписания Акта приема-передачи по «30» июня 2024 года включительно, а в части исполнения финансовых обязательств до полного их исполнения. Окончание срока действия Договора (прекращение Договора по иным основаниям) не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, в частности, неустойка, пеня установленные Договором, начисляются до даты полного погашения Субарендатором существующей задолженности.

В случае неуплаты Субарендатором обеспечительного взноса в установленный п. 3.5. настоящего Договора срок, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без каких-либо дополнительных уведомлений Субарендатора.

5.2. Соглашение об изменении и расторжении Договора совершается в письменной форме и подписывается Сторонами.

5.3. По требованию Арендатора Договор субаренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке до истечения срока его действия без обращения в суд в случаях, когда Субарендатор:

- пользуется помещением с нарушениями существенных условий Договора или использует не по целевому назначению имущества, в том числе, если Субарендатор осуществляет техническую эксплуатацию помещения с нарушениями требований нормативно-правовых актов и технических норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующего вида объекта;

- умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;
- более 5 (пяти) дней по истечении установленного в п.3.4. настоящего Договора срока платежа не вносит арендную плату в полном размере;
- передал помещение в пользование третьим лицам без согласия Арендатора;
- нарушает Положение о Правилах Работы БЦ «РТС» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

5.4. По требованию Субарендатора Договор субаренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке до истечения срока его действия без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор не предоставляет помещения в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями Договора и назначением помещений.

5.5. В случае нарушения Сторонами пунктов 2.3.18, 2.3.19, 5.3, 5.4, досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется в течении 5 (пяти) дней с момента отправки соответствующей Стороной уведомления о расторжении Договора другой Стороне.

5.6. Арендатор имеет право досрочно в одностороннем, внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, путем направления Субарендатору письменного уведомления. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, которая в любом случае, не может быть ранее, чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента отправки такого уведомления Субарендатору.

5.7. Субарендатор имеет право досрочно в одностороннем, внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, путем направления Арендатору письменного уведомления. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, которая в любом случае, не может быть ранее, чем через 30 (Тридцать) календарных дней с момента отправки такого уведомления Арендатору.

5.8. Субарендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок.

При заключении договора субаренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

6. Иные условия

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии Стороной составляет 5 (Пять) календарных дней с даты получения претензии.

6.2. При недостижении согласия спор разрешается в Арбитражном суде города Москвы.

6.3. Все вопросы, неотраженные в настоящем Договоре, разрешаются на основе гражданского законодательства РФ.

6.4. Все приложения и дополнения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

6.5. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

6.6. Окончание срока действия настоящего Договора или его досрочное расторжение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и не прекращает финансовые обязательства Сторон, возникшие в период его действия.

6.7. Стороны обязаны извещать друг друга о любых изменениях, затрагивающих исполнение настоящего Договора (о лицах, уполномоченных действовать без доверенности от имени юридического лица; банковских реквизитах, своих юридических адресов, номеров телефонов и других сведений), не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня их изменения.

6.8. Все сообщения и уведомления, направляемые Сторонами друг другу в соответствии или в связи с настоящим Договором, должны быть составлены на русском языке и направлены Стороне по электронной почте, при этом переписка по электронной почте имеет юридическую силу в случае, если письма направлены с/на следующие адреса Сторон:

Адрес, телефон Арендатора: koordinator1@rts-arenda.ru, 8 (929) 613-69-55.

Адрес, телефон Субарендатора: 5063922@mail.ru, 8-917-5063922

Письмо, направленное по электронной почте, считается полученным на следующий рабочий день после направления

6.9. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий настоящего Договора и всей информации, полученной в связи с ним, в течение всего срока его действия. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Юридические адреса Сторон

АРЕНДАТОР

ООО «Риотэкс Инвест»

Юр. Адрес: 115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7, стр. 10

ИНН 9724139331

КПП 772401001

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

К\с 30101810145250000411

Р\с 40702810405800000762

БИК 044525411

СУБАРЕНДАТОР

ООО «ШЕЛПРОКК»

Юр. Адрес: 117535, г. Москва, 3-ий Дорожный проезд, д. 6, к. 2, кв. 54

ИНН 9726048866

КПП 772601001

Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г. Москва

К\с 30101810445250000360

Р\с 40702810112010587017

БИК 044525360

Генеральный директор



/ А.А. Пахомов

Генеральный директор



/ Е.А. Бусел

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

А.А. Пахомов



**ПОЛОЖЕНИЕ О ПРАВИЛАХ РАБОТЫ
Бизнес Центра «РТС»**

Общая информация о БЦ «РТС»

Название	Бизнес центр «РТС»
Адрес	г. Москва, ул. Земляной Вал, д.50 А. стр.3
Владелец	ООО «Риотэкс Инвест»
Количество зданий	1
Рабочие дни	Будние дни, с понедельника по пятницу
Часы обслуживания	8 00 – 20 00

Бизнес Центр «РТС» (в дальнейшем по тексту БЦ «РТС») представляет собой офисный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д.50а, стр.3

1. Пропускной и внутри объектовый режим на объекте Бизнес Центра «РТС»

• Пропускной и внутри объектовый режим – это совокупность правил внутреннего распорядка, техники безопасности и пожарной безопасности, других нормативных актов, направленных на обеспечение нормального функционирования Бизнес Центра «РТС», сохранности его собственности, а также мероприятия выше перечисленных правил направленные на выполнение всеми работниками, субарендаторами, посетителями БЦ «РТС» и другими лицами на его территории.

• Ответственность за установление и организацию пропускного и внутри объектового режима возлагается на руководство БЦ «РТС», а контроль за его соблюдением – на контрольно-аналитический отдел.

• Сотрудники контрольно-аналитического отдела (контролеры и вахтеры) в своей деятельности по осуществлению пропускного и внутри объектового режима руководствуются действующим законодательством, настоящим Положением, а также приказами и распоряжениями руководства БЦ «РТС».

• Пропускной режим – это совокупность мероприятий и правил, определяющих порядок входа (выхода) людей, въезда (выезда) транспорта, а также ввоза, вноса (вывоза, выноса) материальных ценностей на территорию (с территории) объекта.

• Для прохода людей и проезда транспорта на территорию объекта организуются и оборудуются контрольно-проходной и контрольно-проездной пункты (КПП). Доступ в БЦ «РТС» осуществляется через КПП 1 (центральный вход) КПП 2 (вход субарендаторов, въезд авто субарендаторов и посетителей).

• Проход на территорию Объекта рабочих, служащих и посетителей (клиентов) разрешается при наличии у них пропуска установленного образца – постоянного или разового. Стоимость одного пропуска (гостевого или постоянного) составляет 305 (триста пять) рублей 00 копеек. Минимально возможное количество заказываемых пропусков (постоянных) составляет 5 (Пять) штук.

• Проход на территорию Объекта различных курьерских служб, действующих в интересах субарендаторов, предусмотрен настоящим Положением исключительно до зоны ресепшен. Доступ указанных служб дальше зоны ресепшен на территорию Объекта строго запрещен. Пропуск в указанном случае не оформляется.

• Въезд (выезд) на территорию Объекта автотранспорта осуществляется согласно пропуску установленного образца или письменному указанию руководителя БЦ «РТС» или начальника контрольно-аналитического отдела с 08.00 до 20.00 часов в будние дни.

• Образцы (не копии) пропусков, накладных, с подписью лиц, которым предоставлено право подписи этих документов, должны находиться на ресепшен.

• На территорию не допускаются:

- лица, находящиеся в нетрезвом состоянии или состоянии наркотического опьянения;
- лица, имеющие при себе огнестрельное или холодное оружие, и не являющиеся сотрудниками правоохранительных органов;
- лица, не имеющие при себе документов, дающих право находиться на территории БЦ «РТС»;

• Администрация Здания вправе в одностороннем порядке и без предварительного уведомления Субарендатора не пропустить в здание и аннулировать пропуск сотрудника и посетителя Субарендатора в случае, если тот грубо и (или) систематически нарушает настоящие Правила, общественный порядок, допускает действия, угрожающие сохранности товарно-материальных ценностей в здании, препятствует своими действиями нормальной работе сотрудников БЦ «РТС», других предприятий и организаций, находящихся в здании. В случаях, установленных законом, сотрудники охраны вправе задерживать таких сотрудников и посетителей и передавать их правоохранительным органам.

• 1.2. Доступ посетителей и Субарендаторов в часы обслуживания

1.2.1. Сотрудники Субарендатора допускаются в здание по постоянным пропускам.

В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Субарендатор оформляет постоянные пропуска на всех своих сотрудников.

для этого Субарендатор обязан:

•Представить посредством направления на электронную почту координатора: koordinator1@rts-arenda.ru список сотрудников, заверенный подписью и печатью и по 1 фотографии на каждого сотрудника. Список должен содержать следующие сведения о сотрудниках: фамилия, имя, отчество, должность.

•Получить и расписаться в получении в Журнале выдачи пропусков постоянные пропуска на каждого сотрудника Субарендатора. Арендатор обязан выдать Субарендатору постоянные пропуска на каждого сотрудника после оплаты Субарендатором заказанных пропусков 1.2.2. В случае увольнения сотрудника Субарендатор обязан незамедлительно представить Арендатору:

1) постоянный пропуск сотрудника.

2) письмо с просьбой аннулировать пропуск и прекратить вход сотрудника в здание по постоянному пропуску направляется посредством направления на электронную почту координатора: koordinator1@rts-arenda.ru.

1.2.3. Субарендатор оформляет пропуска на новых сотрудников в течение 2 (двух) рабочих дней с даты их приема на работу.

1.2.4. По прекращении Договора субаренды Субарендатор обязан сдать все пропуска Арендатору (передать на ресепшен) одновременно с подписанием Акта приема-передачи. В случае не сдачи пропусков они считаются аннулированными с момента подписания Акта приема-передачи или наступления аналогичного момента согласно Договора субаренды.

1.2.5. Для посетителей устанавливается следующий порядок прохода на территорию БЦ «РТС»:

1.2.5.1. Доступ для посетителей Субарендатора предоставляется (на основании заранее поданных списков) через Главный вход (КПП 1) и двери оснащенные автоматизированной системой доступа, открывающиеся с помощью электронных пропусков.

1.2.5.2. Разовые пропуска выдаются сотрудниками контрольно-аналитического отдела с разрешения руководства БЦ «РТС». Сотрудник контрольно-аналитического отдела по телефону связывается с необходимым Субарендатором.

1.2.5.3. Получив разрешение, сотрудник контрольно-аналитического отдела выписывает разовый пропуск.

1.2.5.4. Сотрудник контрольно-аналитического отдела выписывает разовый пропуск посетителю на основании удостоверения личности и делает запись о посетителе в журнале учета посетителей.

1.2.5.5. Посетитель предупреждается о времени посещения объекта (до 18.00 часов) и пропускается на территорию Объекта.

1.2.5.6. Разовые пропуска оформляются и выдаются только по предъявлении посетителем удостоверения личности (паспорта или другого документа, удостоверяющего личность последнего).

1.2.6. Доступ для автомобилей осуществляется через КПП №2. КПП №2 оборудован шлагбаумом, который открывается при условии наличия на автомобиль дистанционного пропуска. Пропуска выдаются Субарендатору в соответствии с заявками и Договором контроля въезда и выезда на прилегающую к зданию территорию. Субарендатор обязан предоставить в контрольно-аналитический отдел список автомобилей для выпуска соответствующего количества пропусков.

2. Доставка почты

2.1. Вся корреспонденция, газеты и журналы, присылаемые в адрес Субарендаторов БЦ «РТС», забираются у представителя контрольно-аналитического отдела в холле бизнес-центра представителями Субарендатора.

При доставке почты, требующей подписи подтверждающей получение, представитель Субарендатора должен уведомить Администрацию бизнес центра, либо самостоятельно забрать корреспонденцию у курьера службы доставки.

3. «Расширенный» режим работы БЦ

3.1. При наличии необходимости у Субарендатора, устанавливается «Расширенный режим» работы БЦ с 8.00 до 24.00 ежедневно.

Указанная услуга является дополнительной и оплачивается Субарендатором отдельно по тарифам, являющимся Приложением к настоящему Положению, исходя из площади, занимаемой Субарендатором и периода Расширенного режима работы БЦ.

3.2. Субарендатор не позднее 3 числа текущего месяца предоставляет в Администрацию БЦ заявку по форме, указанной в Приложении к настоящему Положению, о необходимости Расширенного режима работы.

3.3. На основании заявки, указанной в п. 3.2, Сторонами составляется Дополнительное соглашение к Договору с указанием периода Расширенного доступа и стоимости.

3.4. Расширенный доступ предоставляется после оплаты соответствующей услуги Субарендатором.

3.5. За нарушение режима работы, установленного Положением о правилах работы БЦ «РТС», устанавливается штраф в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей за каждый выявленный факт. При нарушении режима работы БЦ и невыполнении требований администрации по уплате штрафа за выявленное нарушение, данный штраф может быть удержан Администрацией из обеспечительного взноса соответствующего Субарендатора.

4. Доставка и вынос грузов

4.1. Доставка.

Необходимо заблаговременно предупреждать Администрацию Здания о дате и времени доставки грузов: любая доставка груза должна быть согласована заблаговременно, за 2 рабочих дня на основании заявки, переданной посредством направления на электронную почту координатора: koordinator1@rts-arenda.ru и получения подтверждения о согласовании доставки груза.

4.2. Вынос

4.2.1. Вынос из здания крупногабаритного имущества сотрудниками компаний-Субарендаторов производится при наличии сопроводительного документа, который должен быть заверен подписью руководителя или ответственного сотрудника компании-Субарендатора.

4.2.2. Необходимо уведомить Администрацию о выносе крупногабаритных и тяжелых грузов для того, чтобы Администрация при необходимости приняла меры по защите стен, полов и лестниц от возможных повреждений, а также организовала контроль за погрузкой/разгрузкой грузов.

4.3. Провоз предметов в пассажирских лифтах.

4.3.1. Провоз в пассажирских лифтах БЦ «РТС» крупногабаритных предметов (самокатов, велосипедов, иных крупногабаритных и тяжелых вещей) строго запрещен.

4.3.2. За нарушение правил провоза предметов в пассажирских лифтах устанавливается штраф, в соответствии с пп. «к» п. 9 настоящего Положения, в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей за каждый выявленный факт. Кроме того, в случае повреждения имущества Арендатора ввиду нарушения правил провоза предметов в пассажирских лифтах, Субарендатору выставляется счет на оплату ремонта/восстановления поврежденного имущества. При невыполнении требований администрации по уплате штрафа за выявленное нарушение, данный штраф может быть удержан Администрацией из обеспечительного взноса соответствующего Субарендатора

5. Ключи

5.1. После подписания Договора Субаренды и Акта приема-передачи помещения Администрация БЦ «РТС» предоставляет Субарендатору комплект ключей или других средств доступа в помещение.

Контрольный экземпляр ключей от помещений компаний-Субарендаторов находится у контрольно-аналитического отдела. Данные ключи используются с обязательным уведомлением Субарендатора для доступа Администрации в помещение Субарендатора только в случае чрезвычайной ситуации. После открытия помещения Субарендатора Администрация составляет соответствующий акт с указанием причины такого открытия.

5.2. При замене ключей и/или установке дополнительных дверей ответственному лицу компании-Субарендатора необходимо уведомить Администратора о такой замене/установке и передать контрольный экземпляр всех новых ключей.

5.3. По истечении срока субаренды необходимо вернуть Администрации полный комплект ключей от всех помещений и передать помещения с оформлением акта установленного образца.

6. Общие правила безопасности

6.1. Для Субарендаторов и посетителей БЦ «РТС»:

6.1.1. Не создавать препятствия, даже временно, для прохода по Местам Общего Пользования Здания (входы, коридоры внутри здания, лестницы и пр.).

6.1.2. Около здания существуют специально отведенные места для курения. Курение в каких-либо других местах общего пользования, помещениях бизнес центра категорически запрещено!

6.1.3. Запрещено приносить и хранить в Здании запрещенные, горючие или взрывоопасные жидкости и химические вещества.

6.1.4. Все сотрудники Субарендатора должны быть ознакомлены с Правилами Пожарной Безопасности.

6.1.5. Запрещено использовать в любой части и помещениях Здания неисправное или несертифицированное оборудование, или превосходящее по мощности разрешенные, либо согласованные значения.

6.1.6. Запрещено выбрасывать мусор и иные посторонние предметы в канализацию. Используйте санитарно-техническое оборудование и канализацию только по назначению.

6.1.7. Запрещено перевозить в лифтах материалы и оборудование, которые могут привести к их повреждению.

6.1.8. Не перевозить в пассажирских лифтах грузы и крупногабаритные материалы, для этих целей здание оборудовано грузовым подъемником.

6.1.9. В местах общего пользования здания запрещены агитация, сбор голосов, торговля и прочие подобные действия без согласования с управляющей компанией здания.

6.1.10. В случае возникновения чрезвычайной ситуации необходимо незамедлительно обратиться к Администратору Здания и/или в контрольно-аналитический отдел.

7. Проведение изменений, улучшений и ремонта в Помещениях Субарендаторов.

7.1. В случае необходимости проведения изменений, улучшений и/или ремонта Ваших помещений (установка/демонтаж перегородок, инженерных систем и т.п.), пожалуйста, соблюдайте следующие правила:

Субарендатор выбирает подрядчика для проведения необходимых работ. (Если у Вас нет подрядчика, уточните у Управляющего Комплекса список подрядчиков). Подрядчик должен иметь все необходимые лицензии и страховые полисы в отношении страхования результатов работ и гражданской ответственности.

Заблаговременно предоставить в Администрацию проект предполагаемых работ по изменениям и улучшениям **до начала производства работ**. Представитель Администрации изучит и проверит проект на соответствие структуре Здания, существующим коммуникациям и т.п. и предоставит Вам **разрешение**, либо **мотивированный отказ** на проведение работ.

В случае согласования проведения работ, помещения будут переданы подрядчику в качестве строительной площадки.

Подрядчик может приступить к работам, только после согласования с Администрацией. Работы должны быть организованы таким образом, чтобы доставлять как можно меньше беспокойства другим Субарендаторам. Подрядчик обязан предоставить Администратору Здания список своих сотрудников, для которых будут выписаны временные пропуска в Здание. Подрядчик должен обеспечить безопасное, чистое и спокойное пользование помещениями других Субарендаторов и проводить шумные работы вне Часов Обслуживания после получения предварительного разрешения от Администрации на такие работы.

Работы которые проводятся под обязательным наблюдением Технической Службы БЦ «РТС»:

- изменение инженерных систем

- изменение структуры Здания и ее компонентов
- все работы, связанные с угрозой жизни и здоровью
- все пожароопасные работы (включая сварку)

Необходимо заблаговременно получить согласия Администрации на проведение таких работ.

Подрядчик передает произведенные работы Субарендатору при обязательном присутствии представителя Администрации БЦ «РТС» путем подписания акта приемки-передачи работ.

Субарендатор должен предоставить Управляющему все спецификации и чертежи выполненных работ на бумажном носителе и в электронном виде.

В случае изменения планировки Помещений по запросу Технической Службы БЦ «РТС», Субарендатор организует перепланировку и самостоятельно за свой счет производит изменения в установленном порядке и получает согласования соответствующих органов.

Проведение «шумных» работ допускается в согласованное время при наличии заявки, направленной Субарендатором заблаговременно за 2 рабочих дня до даты начала работ, направленной на электронную почту координатора koordinator1@rts-arenda.ru и получения подтверждения о согласовании даты и времени производства работ.

8. Службы управления Зданием

Для предоставления Услуг, описанных в настоящем Положении БЦ «РТС» располагает следующими службами:

Контрольно-аналитический отдел

Служба приемной

Техническая Служба

Служба Уборки

Администрация (Координатор)

Служба Приемной

В приемной Здания, расположенной на первом этаже в вестибюле главного входа, находится сотрудник контрольно-аналитического отдела (Контролер) (с режимом работы по 12 часов в сутки, с 8.00 до 20.00).

Функции Контролера:

Регистрация посетителей

Получение и сортировка почты

Взаимодействие и помощь Субарендаторам в оперативных вопросах обслуживания, эксплуатации и управления

Прием заявок, оформление пропусков

Решение иных вопросов

Контролер является штатным сотрудником и подчиняется Администрации.

Техническая Служба

Техническая Служба представлена штатом технических специалистов-инженеров с режимом работы 24 часа в сутки, 365 дней в году.

Функции Технической Службы:

Выполнение программы планово-профилактического обслуживания и ремонта центральных инженерных систем Здания
Выполнение программы планово-профилактического обслуживания и ремонта системы отопления, вентиляции, кондиционирования и противопожарных систем, а также систем электрики и механики, расположенных в здании и Помещениях Субарендатором

Выполнение запросов Субарендаторов на различные виды работ, связанные с обслуживанием и эксплуатацией Здания и Помещений Субарендаторов

Покрытие чрезвычайных ситуаций

Все технические специалисты являются штатными сотрудниками Управляющей компании и подчиняются Управляющему Комплексом.

Служба Уборки

Территория Комплекса и места общего пользования

Функции Службы Уборки:

Ежедневная комплексная уборка Мест Общего Пользования, и прилегающей территории

Сбор мусора с последующим вывозом

Очистка дорожек и проездов от снега с последующим вывозом

Уход за растениями и обслуживание территории

Служба Уборки представлена профессиональной компанией, имеющей все необходимые лицензии и разрешения. Служба Уборки подчиняется Управляющему Комплексом.

Услуги по комплексной уборке предоставляются только на Местах Общего Пользования. Если Вы желаете организовать уборку Вашего офиса, обратитесь к Управляющему Комплексом либо сотрудникам контрольно-аналитического отдела

Администрация (Управляющий)

Администрация состоит из следующих штатных сотрудников:

Управляющий

Главный инженер

Функции службы управления:

Приведение в действие и контроль выполнения методик управления зданиями.

Проведение регулярных инспекций объекта в соответствии с установленными правилами, подготовка детальных отчетов и списков выявленных замечаний, выдача рекомендаций и плана действий по устранению неисправностей.

Управление и контроль работы штатного персонала и субподрядных компаний.

Взаимодействие с субподрядными компаниями: определение перечня проведения необходимых работ, проведение переговоров в отношении стоимости и состава услуг

Разработка руководства по стандартным методикам управления, которое описывает как должностные обязанности персонала, так и организационные процедуры функционирования здания с точки зрения технической эксплуатации, уборки, финансового менеджмента, отчетности, аварийных мероприятий и т.д.,

Разработка и контроль выполнения программы по соблюдению техники безопасности при производстве работ, подготовка и утверждение плана действий в чрезвычайных ситуациях.

Взаимодействие с арендаторами. Контроль выполнения запросов арендаторов на различные виды работ.

Контроль и отслеживание операционных расходов.

Решение иных вопросов

Запросы Субарендаторов на выполнение работ

Техническая Служба располагает ресурсами для выполнения различных работ по обслуживанию и эксплуатации помещений БЦ «РТС».

Технические специалисты (которые производят обслуживание системы отопления, вентиляции, кондиционирования, спринклерной и иных противопожарных систем, а также систем электрики и механики, расположенных в Помещениях Субарендаторов) выполняют работы, связанные с содержанием и обслуживанием Ваших помещений, включая, но не ограничиваясь следующим:

Обслуживание, ремонт, замена электроматериалов (лампы, розетки и т.п.)

Обслуживание и ремонт санитарно-технического оборудования

Прочие мелкие работы

Для того чтобы сделать запрос на выполнение работ, необходимо составить заявку и направить посредством направления на электронную почту координатора: koordinator1@rts-arenda.ru.

Координатор согласует время проведения работ и организует выполнение запроса.

Стоимость выполнения вышеуказанных работ оплачивается дополнительно.

Если выполнение запроса требует привлечения дополнительного персонала, не задействованного в работе БЦ «РТС», или подрядной организации, то согласовывается дополнительная стоимость услуг (после предварительного уведомления и одобрения Субарендатором стоимости таких услуг).

Техническая Служба не производит каких-либо строительных работ.

9. Переоформление документов

9.1. В случае, если в период действия Договора, у Субарендатора возникает необходимость в переоформлении документов (смена юридического лица и т.д.), Субарендатор направляет заявку посредством электронной почты на адрес координатора koordinator1@rts-arenda.ru. Услуга по переоформлению документов является дополнительной и оплачивается отдельно в сумме 30 000 (тридцать тысяч) рублей. Переоформление производится после оплаты Субарендатором услуги.

10. Штрафы за нарушение правил работы БЦ

	Вид нарушения	Ответственность
а)	нарушение режима работы БЦ, а равно нахождение посторонних в помещениях БЦ в нерабочее время	штраф 5 000 рублей за первый выявленный факт. 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей за каждое повторное нарушение
б)	за отсутствие подготовительных мероприятий, перед началом производства согласованных ремонтных и/или отделочных работ (а именно завешивание помещения баннером,, плотной тканью)	штраф 5 000,00 (Пять тысяч) рублей и не допуск к работам до момента устранения нарушения
в)	несанкционированное (вне установленных мест) складирование мусора и иных отходов, в том числе невыполнение уборочных работ	штраф в размере 5 000,00 (пять тысяч) рублей за первое нарушение. 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей за каждое повторное нарушение
г)	захламление Помещения, Вспомогательных площадей общего пользования, Прилегающей территории, в частности, складирование тары, упакованного товара в торговом зале	

д)	нарушение правил выполнения работ, в т.ч. оформительских, строительно-монтажных и иных ремонтных работ, а равно отсутствие соответствующих согласований государственных и иных органов	штраф в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей
е)	за курение в неустановленных местах, в т.ч. на прилегающей территории, а равно распитие спиртных напитков (нахождение в нетрезвом состоянии) в помещениях БЦ, в т.ч. на Прилегающей территории	штраф 5 000 рублей за каждый выявленный факт. 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей за каждое повторное нарушение
ж)	за несогласованное размещение рекламных и иных информационных конструкций, а равно обклейка витрин и окон	штраф 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, а также обязанность демонтировать в установленный срок своими силами и за свой счет
з)	за использование зоны паркинга (подземного/наземного) в неположенном, не установленном месте	штраф 5 000,00 (Пять тысяч) рублей за каждый выявленный факт
и)	за использование помещения не по целевому назначению, указанному в Договоре, а равно за не использование помещения в течение 15 дней с даты подписания акта приема-передачи по целевому назначению	начиная с 16 дня от даты подписания акта приема-передачи, 5% от суммы обеспечительного взноса по Договору за каждый день нарушения
к)	Провоз в пассажирских лифтах БЦ «РТС» крупногабаритных предметов (самокатов, велосипедов, иных крупногабаритных и тяжелых вещей)	штраф 5 000,00 (Пять тысяч) рублей за каждый выявленный факт

АРЕНДАТОР ООО «Риотэкс Инвест» Генеральный директор	СУБАРЕНДАТОР ООО «ШЕЛПРОК» Генеральный директор
 А.А. Пахомов	 Е.А. Бусел

Приложение №1 к положению о правилах работы
Бизнес Центра «РТС»

Тариф на услугу Расширенного доступа в сети БЦ РТС

Объект	Занимаемая площадь	Тариф	Условие
БЦ РТС	Кв.м.	72,00руб. /1 кв.м. в месяц	Но не менее 5 000,00руб./ в месяц за помещение

АРЕНДАТОР ООО «Риотэкс Инвест» Генеральный директор	СУБАРЕНДАТОР ООО «ШЕЛПРОКК» Генеральный директор
 А.А. Пахомов	 Е.А. Бусел



Приложение №2 к положению о правилах работы
Бизнес Центра «РТС»
Форма заявки на Расширенный доступ

Бланк организации

Генеральному директору
ООО «Риотэкс Инвест»
Пахомову Александру Александровичу
От _____

Заявка на расширенный режим работы

Между нашими компаниями, заключен Договор № _____ от _____ 20__ г.

Просим Вас согласовать и оформить дополнительным соглашением Расширенный режим работы нашей компании в
БЦ РТС «Земляной Вал» г. Москва, ул. Земляной Вал, д.50 А. стр.3, начиная с _____ (указать дату).

- Расширенный режим работы на весь период действия договора № _____
- Расширенный режим работы на период с _____ по _____ 20__ г.

(выбрать)

Дата

Подпись

Печать организации

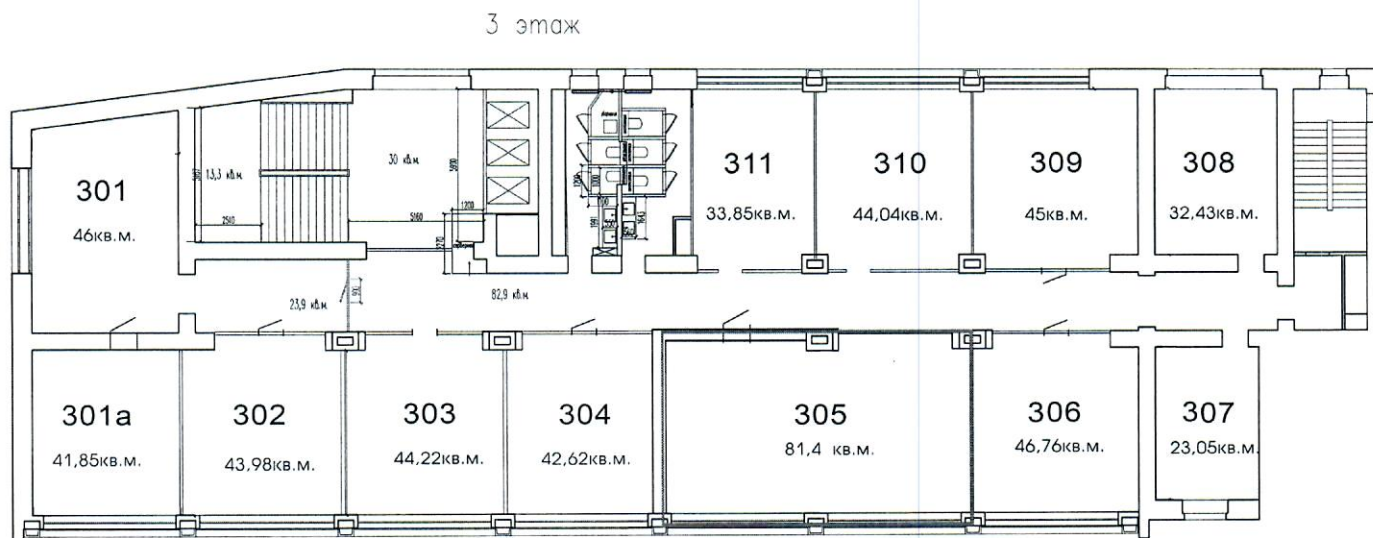
АРЕНДАТОР ООО «Риотэкс Инвест» Генеральный директор _____ А.А. Пахомов	СУБАРЕНДАТОР ООО «ШЕЛПРОКК» Генеральный директор _____ Е.А. Бусел
---	--



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору субаренды № 3В-157/23 нежилых помещений
от «26» июля 2023 г.

Арендуемое помещение выделено на плане цветом.

Поэтажный план (3 этажа) в здании по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50а, стр. 3



АРЕНДАТОР
ООО «Риотэкс Инвест»
Генеральный директор


/ А.А. Пахомов



СУБАРЕНДАТОР
ООО «ШЕЛПРОК»
Генеральный директор


/ Е.А. Бусел



Акт приема-передачи
к Договору субаренды № ЗВ-157/23 нежилых помещений от «26» июля 2023 г.

г. Москва

«01» сентября 2023 г.

Общество с ограниченной Ответственностью «Риотэкс Инвест» (ООО «Риотэкс Инвест»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Пахомова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ШЕЛПРОКК», именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице генерального директора Бусел Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендатор передал, а Субарендатор принял во временное пользование нежилое помещение № 305 общей площадью 81,4 кв.м, расположенное на 3 этаже в здании по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50а, стр. 3 (далее – Помещение/Помещения).

2. Инженерно - технические системы на момент подписания Акта приема-передачи: _____, состояние – рабочее.

Периметр остекления – сколов, повреждений, трещин не имеет.

3. Технические характеристики нежилого Помещения:

Наименование имущества	Модель, артикул, серия, и т.п.	Количество (ед., шт.)	Техническое состояние	Показания прибора на день приемки
Стены	линокартон	—	удовл	—
Пол	ламинат	—	удовл	—
Потолок	Армстронг	—	удовл	—
Электросчетчик	32900975	1	рабочее	7344
Водосчетчики				
Выключатели				
Телефонная линия				
Пожарно-охранная сигнализация				
Кондиционеры				
Радиаторы отопления				
Окна пластиковые				
Вентиляция				
Иные ТС технические средства				

4. Право пользования Помещением возникает у Субарендатора со дня подписания настоящего Акта.

5. Информация о Помещении предоставлена Субарендатору полностью.

6. Помещение соответствует своему техническому, санитарному, экологическому назначению.

7. Стороны претензий по состоянию Помещения друг к другу не имеют.

8. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора.

АРЕНДАТОР

ООО «Риотэкс Инвест»

Генеральный директор



/А.А. Пахомов

СУБАРЕНДАТОР

ООО «ШЕЛПРОКК»

Генеральный директор



/Е.А. Бусел