

Договор субаренды № ЗВ-107/20
нежилых помещений

г. Москва

«18» ноября 2020 г.

Открытое акционерное общество «Московский булочно-кондитерский комбинат «Коломенское», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Пахомова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КиКГЕОСТРОЙ», именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице генерального директора Кесслер Юрия Францевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Арендатор – Открытое акционерное общество «Московский булочно-кондитерский комбинат «Коломенское», (сокращенное фирменное наименование – ОАО МБКК «Коломенское»), 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 № 306 общей площадью 46,8 кв.м, расположенное на 3 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 50а, стр. 3 (далее – Помещение/Помещения).

Потажный 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 **«15» декабря 2020 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.

2.2. *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 не продления 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 прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.3.2. Внести полную сумму обеспечительного платежа 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 25.04.2012г. № 390 «О противопожарном режиме».

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 приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный Арендатором.

Стороны особо оговаривают, что по завершении Субарендатором Работ по переоборудованию/перепланировке арендуемого Помещения, Субарендатор своими силами и за свой счет обязуется согласовывать в городских надзорных органах соответствующий раздел/разделы проектной документации и предоставить Арендатору документы, подтверждающие факт узаконивания произведенных изменений, в течение 14-ти (четырнадцати) календарных дней с даты их утверждения компетентными органами, но в любом случае не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента получения согласия Арендатора на выполнение Субарендатором Работ по обустройству Объекта аренды.

В случае внесения Субарендатором изменений в раздел архитектурного проекта арендуемого Помещения, Субарендатор в течении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения от Арендатора письменного требования, обязуется своими силами и за свой счет получить соответствующую документацию в Бюро Технической Инвентаризации г. Москвы на объект аренды (в черных линиях, отражающих выполненные Субарендатором Работы по обустройству арендуемого Помещения, согласно представленной Субарендатором и утвержденной в надзорных органах проектной документации на арендуемое Помещение). При этом в случае изменения технических характеристик арендуемого Помещения (площади, нумерации помещений, нумерации комнат, назначения помещений или иных изменений), влекущее за собой необходимость внесения изменений в Государственный Кадастр недвижимости (далее – ГKN) и Единый государственный реестр прав (далее – ЕГРП) по всему Зданию, 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 ГKN в рамках действующего законодательства) на все Здание.

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

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 приема-передачи 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 прерывания 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.

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

2.4.3. 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.

2.4.4. 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 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. 3.7., п. 3.8. настоящего Договора, начинается начисляться с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Размер основной составляющей арендной платы устанавливается исходя из общей площади (46,8 кв.м.) арендуемых нежилых помещений и составляет **ежемесячно**

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 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 Арендатора. Оплата за первый месяц аренды производится Субарендатором в течение 5 банковских дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

Арендатор обязан до 05 (пятого) числа каждого месяца предоставлять Субарендатору счет на сумму арендной платы за текущий месяц.

3.5. В течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Субарендатор обязуется перечислить Арендатору **Обеспечительный взнос в размере** **ее по тексту договора – «Обеспечительный взнос»**), в том числе НДС 20%.

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 постоянной 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 сумме равной сумме Обеспечительного платежа, 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-х 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.

В части обеспечения Помещений услугами электроснабжения переменная составляющая арендной платы рассчитывается за фактически потребленные ресурсы по показаниям приборов учета или, исходя из общей площади Помещений, согласно тарифам на коммунальные услуги и оплачиваются Субарендатором согласно порядка оплаты, указанного в пунктах 3.6.1.-3.6.4, настоящего Договора.

Порядок оплаты за услуги электроснабжения Помещения:

3.6.1. Платеж за первый расчетный месяц наступает 25 (двадцать пятого) числа месяца следующего за расчетным, Субарендатор оплачивает стоимость фактического объема электрической энергии (мощности),

потребленной Субарендатором в расчетный месяц на основании выставленного счета и УПД (Универсальный передаточный документ).

3.6.2. Со второго и далее месяцев, в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца Субарендатор совершает первый платеж за электрическую энергию (мощность), потребляемую в расчетном месяце, в размере 70 (семидесяти)% стоимости объема электрической энергии (мощности), подлежащего оплате в текущем расчетном периоде, от стоимости объема электрической энергии (мощности), потребленной в предыдущий месяц на основании выставленного счета и УПД (Универсальный передаточный документ).

3.6.3. В срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца следующего за расчетным, Субарендатор оплачивает разницу между стоимостью фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Субарендатором в расчетном месяце, и ранее совершенным в соответствии с п. 3.6.2, настоящего Договора первым платежом за тот же месяц.

3.6.4. В случае если указанная в п. 3.6.3 настоящего Порядка стоимость фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Субарендатором в расчетном месяце, меньше, чем сумма первого платежа за тот же период, сумма образовавшейся переплаты засчитывается в последующих расчетных периодах.

В части обеспечения Помещений услугами теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения переменная составляющая арендной платы рассчитывается за фактически потребленные ресурсы по показаниям приборов учета или исходя из общей площади Помещений, согласно тарифам на коммунальные услуги и оплачиваются Субарендатором в течении 5 дней с момента получения Субарендатором счета, УПД (Универсальный передаточный документ) и расчета по переменной составляющей.

Переменная составляющая арендной платы начинает начисляться с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

3.7. 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 повременной связи, международной и междугородней связи, сети Интернет.

3.8. Стоимость услуг по вывозу и утилизации твердых бытовых и пищевых отходов не входит в арендную плату. Субарендатор самостоятельно и за свой счет обязан производить вывоз и утилизацию твердых бытовых и пищевых отходов (заключить соответствующий договор со сторонней организацией, имеющей лицензию). Утилизация должна производиться силами Субарендатора и в соответствии с требованиями действующего Законодательства.

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

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

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

3.12. Не использование Помещения Субарендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы Арендатору.

3.13. В случае, если сумма задолженности Субарендатора перед Арендатором превышает сумму обеспечительного платежа, 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.

4.2. В случае нарушения сроков осуществления платежей, установленных в 3.4., 3.6. настоящего Договора, Субарендатор выплачивает Арендатору пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.3. В случае нарушения пункта 2.3.5. 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 () 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 неказание 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. 5.6. 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 и счета на оплату.

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 () , 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

лучае 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 подписанием 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.

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 вышеназванного штрафа, санкции, компенсаций, в течение 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 платежа, который подлежит восстановлению Субарендатором в течение 5 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» ноября 2021 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 платежа 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 назначения имущества, в том числе, если Арендатор осуществляет техническую эксплуатацию помещения с нарушениями требований нормативно-правовых актов и технических норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов объекта;

- умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;

- более 5 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. Досрочное расторжение настоящего Договора производится путем направления соответствующей Стороной уведомления другой Стороне. 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 соответствующей Стороной.

5.6. 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.

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

договора аренды на новый срок.

При заключении договора аренды 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, изменении 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: _____

Адрес, телефон Субарендатора: _____

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

ОАО МБКК «Коломенское»

Юр. Адрес: 115230, г.Москва, Хлебозаводский проезд., д.7с10

ИНН 7724174710

КПП 772401001

Банк ВТБ (ПАО)

г. Москва

К\с 30101810700000000187

Р\с 40702810605800000762

БИК 044525187

Генеральный директор

А.А. Пахомов

СУБАРЕНДАТОР

ООО «КиКГЕОСТРОЙ»

Юр. Адрес: 109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д.65, кв.59

ИНН 7709918820

КПП 770901001

АО ЮниКредит Банк г. Москва

К\с 30101810300000000545

Р\с 40702810920010001513

БИК 044525545

Генеральный директор

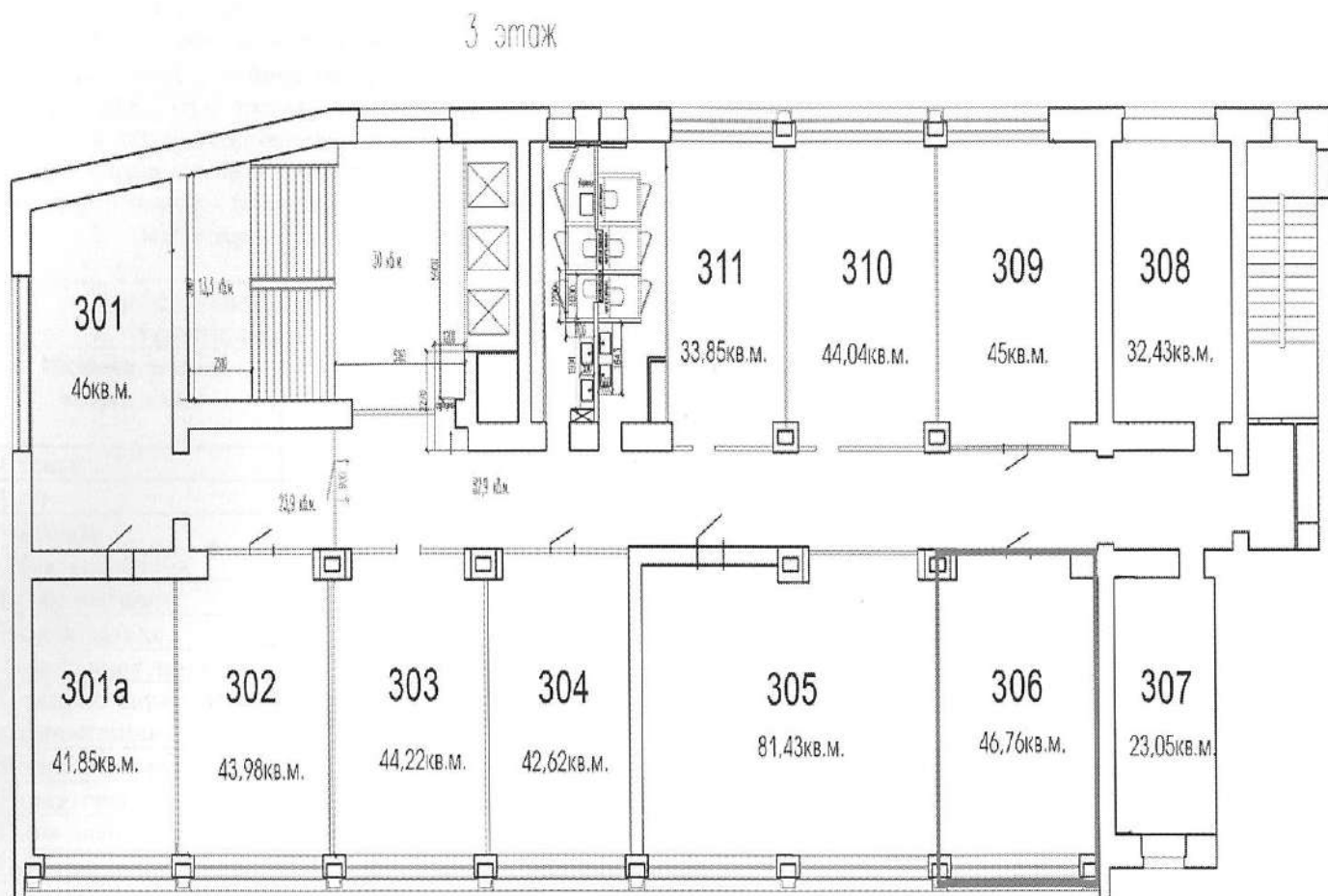
/Ю.Ф. Кесслер



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору субаренды нежилых помещений № 3В-107/20
от «18» ноября 2020 г.

Арендуемое помещение выделено на плане цветом.

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



АРЕНДАТОР
ОАО МБКК «Коломенское»
Генеральный директор



А.А. Пахомов

СУБАРЕНДАТОР
ООО «КикГЕОСТРОЙ»
Генеральный директор



/ Ю.Ф. Кessler /

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к Договору субаренды нежилых помещений № 3В-107/20 от 18.11.2020 года

г. Москва

«30» ноября 2021 года

Акционерное общество «Московский булочно-кондитерский комбинат «Коломенское», именуемое далее «Арендатор», в лице генерального директора Пахомова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КиКГЕОСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Кесслер Юрия Францевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору субаренды нежилых помещений № 3В-107/20 от 18.11.2020 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Установить срок действия Договора с «01» декабря 2021 г. по «31» октября 2022 г. включительно.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Дополнительного соглашения, Стороны руководствуются условиями Договора и подтверждают по нему свои обязательства.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания и действует в течение всего срока действия Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендатор: АО «МБКК «Коломенское»

Генеральный директор _____

А.А. Пахомов



Субарендатор: ООО «КиКГЕОСТРОЙ»

Генеральный директор _____

Ю.Ф. Кесслер



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

к Договору субаренды нежилых помещений № 3В-107/20 от 18.11.2020 года

г. Москва

«31» октября 2022 года

Акционерное общество «Московский булочно-кондитерский комбинат «Коломенское», именуемое далее «Арендатор», в лице генерального директора Пахомова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КиКГЕОСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Кесслер Юрия Францевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к Договору субаренды нежилых помещений № 3В-107/20 от 18.11.2020 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Установить срок действия Договора с «01» ноября 2022 г. по «30» сентября 2023 г. включительно.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Дополнительного соглашения, Стороны руководствуются условиями Договора и подтверждают по нему свои обязательства.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания и действует в течение всего срока действия Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендатор: АО «МБКК «Коломенское»

Генеральный директор _____ А.А. Пахомов

Субарендатор: ООО «КиКГЕОСТРОЙ»

Генеральный директор _____ Ю.Ф. Кесслер