

ДОГОВОР № []
субаренды помещений

г. Домодедово (Московская область)

[] 20[] г.

Общество с ограниченной ответственностью "Внешторгбизнес", в лице Генерального директора Гоева А.И., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем **Арендодатель** и [], действующее на основании Устава, именуемого в дальнейшем Субарендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании договора аренды № Б-МПБ-ВТБ от 01 декабря 2009 г., Арендодатель передает, а Субарендатор принимает в субаренду нежилые Помещения находящиеся в здании, расположенном по адресу: г. Домодедово ул. Краснодарская, 12, в дальнейшем именуемом "Помещения".

Передаваемые по настоящему Договору Помещения принадлежат Собственнику ООО "Моспродбаза" на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации прав, выданное комитетом московской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним №50-НВН 352123, 50-НВН 564315, 50-НВН 564316, 50-НВН762542, 50-НВН 352121, 50-НВН 762541, 50-НВН 352120)

1.2. Общая площадь передаваемых помещений [] квм, помещения находятся в состоянии, позволяющем их нормальную эксплуатацию.

Описание передаваемых помещений по техническому паспорту Помещений:

Наименование	Расположено	Номер по плану	Площадь, квм	Назначение
ИТОГО:				

1.3. Помещения предоставляется для использования по следующему назначению: производственная деятельность Субарендатора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ

2.1. Срок субаренды устанавливается с [] 2009 г. до [] 20[] г. Настоящий Договор государственной регистрации не подлежит.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

2.3. В случае если Стороны не заключили соглашение о продлении действия настоящего договора на новый срок, договор считается прекращенным с момента окончания срока действия Договора.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушения условий Договора, которые были допущены в течение срока действия настоящего Договора.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

3.1. В десятидневный срок после подписания настоящего Договора Арендодатель передает сдаваемое в субаренду помещение Субарендатору по акту приема-передачи. В акте, составленном при участии представителей Субарендатора и Арендодателя, должно быть указано техническое состояние Помещений на момент сдачи их в аренду.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1.1. периодически inspectировать Помещения и их внешний вид, на предмет соблюдения условий его целевого использования и технического состояния, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

Требовать от **Субарендатора** устранения выявленных нарушений. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время в присутствии представителя **Субарендатора**;

- 4.1.1.2. требовать возмещения убытков, понесенных по вине **Арендатора** и/или субарендатора вследствие нарушения ими норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором;
- 4.1.1.3. в течение последнего месяца Срока аренды Арендодатель вправе показывать Помещения потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя не должны существенным образом нарушать деятельность Субарендатора
- 4.1.1.4. контролировать объем производимых Субарендатором ТБО;
- 4.1.1.5. не чаще одного раза в год изменять величину арендной платы, в соответствии с уровнем сложившихся рыночных цен, за исключением случаев, оговоренных в п.5.1.2. настоящего договора.
- 4.1.2. Арендодатель обязан:
 - 4.1.2.1. Передать соответствующие Помещения после подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи.
 - 4.1.2.2. своевременно информировать Арендатора об изменении величины арендной платы;
 - 4.1.2.3. осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора;
 - 4.1.2.4. производить капитальный ремонт оборудования Помещений, занимаемых Арендатором и питающих его инженерных коммуникаций;
- 4.2. Права и обязанности Субарендатора:
 - 4.2.1. Субарендатор обязан:
 - 4.2.1.1. принять Помещения в соответствии с Актом приема-передачи
 - 4.2.1.2. использовать Помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.3. настоящего Договора;
 - 4.2.1.3. своевременно вносить арендную плату и иные платежи в установленные Договором сроки;
 - 4.2.1.4. осуществлять уход за территорией прилегающей к арендуемым Помещения, соблюдать действующие санитарно-технические нормы;
 - 4.2.1.5. Обеспечивать доступ специалистов Собственника к холодильному оборудованию и инженерным коммуникациям его питающим, для их технического обслуживания;
 - 4.2.1.6. при необходимости самостоятельно и за свой счет заключить и оплачивать договора на телефонию и Интернет с провайдером данных услуг;
 - 4.2.1.7. Не использовать Помещения для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, вызывающими шум, опасными, или которые могут доставить или причиняют неудобства, или наносят ущерб Собственнику или любому другому лицу;
 - 4.2.1.8. в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ к арендуемому Помещению работников ремонтно - эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;
 - 4.2.1.9. В случае аварий, произошедших по вине Субарендатора, принимать все необходимые меры к устранению их последствий. Оплачивать расходы Собственника, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Субарендатора, или устранять последствия аварий самостоятельно
 - 4.2.1.10. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению представителей органов исполнительной власти и административных органов, с целью проверки документации и контроля за их использованием;
 - 4.2.1.11. содержать арендуемые Помещения в полной исправности и соответствующем техническом, санитарном и пожарном состоянии, выполнять все противопожарные мероприятия, предписанные инспектором Госпожнадзора или уполномоченным представителем Собственника, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия;
 - 4.2.1.12. За свой счет производить текущий ремонт арендуемых Помещений;
 - 4.2.1.13. получить письменное разрешение от Собственника, в случае необходимости внести какие-либо изменения в инженерные системы питающие арендуемые Помещения, а на этапе подготовки Технического задания - согласо-

причитающиеся по настоящему Договору, а также суммы любого ущерба, причиненного Субарендатором Помещениям и/или ограждающим его конструкциям. Если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора производит удержание из суммы засчитанной в качестве арендной платы за последний месяц аренды, Субарендатор обязан в течение 7 дней с момента предъявления требования, выплатить Арендодателю необходимую сумму для восстановления первоначальной суммы.

- 5.4. Арендная плата за последний месяц Срока аренды по настоящему Договору является суммой, не подлежащей возврату или зачету в счет арендных платежей, в случае досрочного расторжения Договора по вине или по инициативе Субарендатора. В этом случае стороны рассматривают уплату указанной суммы в качестве штрафной санкции.
- 5.5. Начиная со второго месяца срока аренды Субарендатор выплачивает сумму, указанную в п.5.1. настоящего Договора ежемесячно, до 5-го числа месяца, подлежащего оплате. Арендная плата выплачивается в указанный срок, независимо от выставления счета Арендодателем. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 5.6. В случае изменения платы за арендуемые Помещения, Сторонами оформляется Дополнительное соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 5.7. Погрузо-разгрузочные работы не входят в сумму арендной платы и оплачиваются по отдельному договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1. Претензии о возмещении убытков, причиненных действиями Сторон, оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в тридцатидневный срок с момента получения претензии
- 6.2. Если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Акта передачи Помещений Субарендатор не вывезет все свое имущество (собственность Субарендатора) из арендуемых Помещений, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Помещений, не неся при этом ответственности перед Субарендатором за его утерю, а Субарендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением.
- 6.3. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Субарендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать прочие действия, вызванные действиями и/или нарушениями Субарендатора и при этом адресовать их Собственнику Помещений, то Собственник незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Субарендатору, а Субарендатор обязуется оплатить, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления, такие штрафы в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений.
- 6.4. В случае нанесения ущерба арендуемым Помещениям или питающим их инженерным коммуникациям, Субарендатор, в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента предъявления Собственником соответствующего подтвержденного требования, обязан возместить все убытки, понесенные Собственником. Ответственность за задержку компенсации указанных убытков регулируется на тех же условиях, что и ответственность за задержку оплаты арендной платы
- 6.5. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, Субарендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% от просроченного платежа за каждый день просрочки платежа. Пени начисляются с момента предъявления претензии виновной стороне. Убытки, при их наличии, взыскиваются сверх пени.
- 6.6. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

- 7.1. Арендодатель, в соответствии со ст. 450 ГК РФ, имеет право в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор с уведомлением Субарендатора за 3 (три) дня в следующих случаях:
 - 7.1.1. при использовании Субарендатором Помещений не по назначению, указанному в п.1.3. настоящего Договора;

- 7.1.2. если Субарендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Помещений или питающих их инженерных коммуникаций;
- 7.1.3. если Субарендатор не внес арендную плату в течение 10 (десяти) дней с момента наступления срока внесения арендной платы;
- 7.1.4. если Субарендатор сдает Помещения в субаренду без согласия Арендодателя; В указанных случаях, **Арендодатель** направляет **Субарендатору** письменное уведомление о расторжении Договора субаренды по вине **Субарендатора**.
- 7.2. Субарендатор обязан в 30-дневный срок с момента получения уведомления о расторжении договора субаренды:
 - 7.2.1. передать Арендодателю Помещения, предварительно освободив их от принадлежащего Субарендатору имущества и мусора. Факт передачи подтверждается подписанием Сторонами Акта возврата Помещений Арендодателю
 - 7.2.2. уплатить арендную плату по день возврата Помещений, а также суммы пеней.
- 7.3. Субарендатор имеет право расторгнуть Договор без указания причин, с уведомлением Арендодателя за 30 (Тридцать) дней. С момента отправления уведомления Арендодателю и по истечении соответствующего срока Договор считается расторгнутым. При расторжении Договора в соответствии с условиями настоящего пункта, обязательства Сторон по возмещению убытков, обязательства Субарендатора по уплате платежей, установленных в Разделе 5, а также обязательства Субарендатора по уплате неустоек и пени не прекращаются.
- 7.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Условия расторжения устанавливаются Сторонами в соглашении о расторжении
- 7.5. Настоящий Договор может быть, досрочно расторгнут в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.
- 8.2. При наступлении указанных в п.8.1 обстоятельств сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с договором аренды № Б-МПБ-ВТБ от 01 декабря 2009 г.
 - 9.1.1. Собственник Помещений имеет право:
 - 9.1.1.1. периодически inspectировать Помещений и их внешний вид, на предмет соблюдения условий его целевого использования и технического состояния, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Требовать от Субарендатора устранения выявленных нарушений. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время в присутствии представителя Субарендатора;
 - 9.1.1.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Субарендатора вследствие нарушения ими норм эксплуатации Помещений, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором
 - 9.1.2. Собственник Помещений обязан:
 - 9.1.2.1. осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора;
 - 9.1.2.2. производить капитальный ремонт Помещений, занимаемых Субарендатором и питающих его инженерных коммуникаций;
- 9.2. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах (1 экз. – Субарендатора, 1 экз. - Арендодателя), имеющих одинаковую юридическую силу для каждой из сторон.
- 9.3. Стороны обязаны письменно в десятидневный срок уведомить друг друга об изменении адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.
- 9.4. Размещение рекламы должно быть согласовано с Собственником и оформлено в установленном порядке.
- 9.5. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

- 9.6. Нанесенный в связи с исполнением настоящего Договора одной из сторон материальный ущерб виновная сторона возмещает другой стороне в полном размере в соответствии с действующим законодательством.
- 9.7. Изменения в настоящий Договор вносятся только Дополнительным соглашением, подписанным сторонами, заключившими настоящий Договор.
- 9.8. К настоящему Договору прилагается схема расположения Помещений на территории ООО "Моспродбаза".

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО "Внешторгбизнес"

121151, Москва, ул. Киевская, 23А.

сайт: www.sklad-moroz.ru

e-mail: arenda@sklad-moroz.ru

тел.: (495) 424-66-55

ИНН / КПП 7730590852 / 773001001

р/с: 40702810301000001640

в ООО КБ "Национальный стандарт"

к/с 30101810600000000498

в Отделении №2 МГТУ Банка России

БИК 044585498

Субарендатор:

_____/А.И. Гоев /
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

А К Т
приема-передачи
к Договору Субаренды № [] от [] 20[] г.

г. Домодедово (Московская область)

[] 20[] г.

Общество с ограниченной ответственностью "Внешторгбизнес", в лице Генерального директора Гоева А.И., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем **Арендодатель** и [], действующее на основании Устава, именуемого в дальнейшем Субарендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", составили настоящий Акт в том, что:

Арендодатель передал, а Субарендатор принял во временное владение и пользование, нежилое помещение, расположенное по адресу: РФ 142000 Московская область, г. Домодедово, ул. Краснодарская, 12.

Наименование	Расположено	Номер по плану	Площадь, квм	Назначение
ИТОГО:				

СОСТОЯНИЕ субарендуемого объекта:

Стены - уд.
Потолок - уд.
Пол - уд.
Эл. оборуд. - уд.

Передаваемые по настоящему Договору Помещения принадлежат ООО "Моспродбаза" на праве собственности.

Указанное помещение передается Субарендатору в нормальном состоянии, позволяющем его эксплуатацию по предмету Договора.

Субарендатор претензий по передаче помещения не имеет.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

СУБАРЕНДАТОР

Генеральный директор
ООО "Внешторгбизнес"

[]
[]

_____/ Гоев А.И. /
М.П.

_____/ [] /
М.П.