

**ДОГОВОР**  
**субаренды нежилого помещения № 02/01/2016**

г. Севастополь

«05» мая 2016 года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ЭПСИЛОН»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполняющего обязанности директора **Мыльниковой Наталии Владимировны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Жилищно-строительный кооператив «Лётчик»**, именуемый в дальнейшем «Субарендатор», в лице Председателя правления **Дорожкина Анатолия Дмитриевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном наименовании как «Стороны» и по отдельности как «Сторона», заключили настоящий Договор субаренды нежилого помещения (именуемый в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендатор предоставляет Субарендатору за плату во временное пользование следующее имущество: часть нежилое помещение №2 по офис, общей площадью **22** квадратных метра, находящееся в доме №62 на 1 этаже, расположенного по адресу: улица Ленина, город Севастополь, (далее по тексту Договора – «Помещение»), которое находится в пользовании Арендатора на основании Договора аренды нежилого помещения № 1/1/15 от «07» мая 2015 года.

Копия договора аренды нежилого помещения № 1/1/15 от «07» мая 2015 года (далее - основной договор аренды), копии документов, подтверждающих права Арендодателя на передачу Помещения в аренду, прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части.

1.2. Право субаренды Помещения переходит к Субарендатору с момента подписания Акта приема-передачи Помещения (Приложение № 1), который подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Помещение предоставляется Субарендатору для использования под офис.

1.4. Арендатор гарантирует, что Помещение не арестованы, не являются предметом исков третьих лиц, не обременены какими-либо обязательствами перед третьими лицами.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендатор принимает на себя следующие обязательства:**

2.1.1. Передать Помещение Субарендатору в течении 2 рабочих дней со дня подписания данного Договора.

2.1.2. При необходимости проведения капитального планового ремонта арендуемого Помещения уведомлять Субарендатора за 1 месяц до начала его проведения.

2.1.3. Обеспечить доступ к арендуемому Помещению Субарендатору, его сотрудникам, третьим лицам в рамках согласованных Сторонами условий.

2.1.4. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором и третьими лицами за качество поставляемых коммунальных услуг, остановку и/или перерывы при оказании коммунальных услуг, вызванных авариями, срочными ремонтными работами в городских коммунальных сетях.

**2.2. Субарендатор принимает на себя следующие обязательства:**

2.2.1. Своевременно принять Помещение по Акту приема-передачи и использовать Помещение в целях, указанных в п. 1.3. Договора.

2.2.2. Вносить арендную плату за пользование Помещением в соответствии с условиями, указанными в Разделе 3 настоящего Договора.

2.2.3. Содержать Помещение в исправном техническом и санитарном состоянии. Обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки и электроприборов, при этом ответственность за несоблюдение санитарных и противопожарных норм возлагается на Субарендатора. Не допускать нарушения действующих правил, норм эксплуатации и не совершать действий, которые могут привести к повреждению помещений. В случае нарушения указанных в настоящей статье правил Субарендатор несет все расходы, связанные с устранением указанных нарушений.

Поврежденное по вине Субарендатора Помещения, подлежит восстановительному ремонту за его счет. В случае не устранения выявленных повреждений Субарендатором, начиная с 3-го рабочего дня от даты их выявления, работы по текущему ремонту поврежденного Помещения выполняются Арендатором, при этом расходы Арендатора по ремонту помещений возмещаются Субарендатором в размере, определяемом в Смете на восстановительные ремонтные работы. На основании Акта и Сметы Арендатор выставляет Субарендатору счет на оплату ремонтных работ. Оплата производится Субарендатором в течение 3 (трех) рабочих дней.

Арендная плата за поврежденное по вине Субарендатора Помещение начисляется по общему правилу согласно главы 3 настоящего Договора.

2.2.4. Не производить без письменного разрешения Арендатора перепланировок и переоборудования Помещения.

Все улучшения, в случае признания Арендатором отсутствия негативных последствий, считаются неотделимыми без вреда для помещения. В случае возведения по инициативе Субарендатора на арендуемой площади стен, перегородок и прочих конструкций, площадь Помещения не изменяется. В случае, если в результате перепланировок/переоборудования Помещения площадь сдаваемого Помещения уменьшается, данные перепланировки Арендатором согласовываться не будут, а Субарендатор обязан за свой счет восстановить Помещение в первоначальное состояние, до даты подписания Акта сдачи-приемки Помещения.

2.2.5. Письменно согласовывать с Арендатором проведение сантехнических, электромонтажных и сварочных работ в арендуемом Помещении, данные виды работ производятся только силами Арендатора.

2.2.6. Соблюдать в отношении арендуемого помещения требования техники безопасности, пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, правил, действующие в отношении видов деятельности Субарендатора. Нести ответственность за нарушение экологических, санитарно-гигиенических требований и правил по содержанию и эксплуатации аренованного Помещения.

2.2.7. Выполнять «Правила противопожарного режима в РФ», утвержденные приказом МЧС РФ от 31.05.2012 г. № 306. Субарендатор обязуется проводить комплекс мероприятий по соблюдению противопожарных требований.

2.2.8. Нести ответственность за соблюдение требований и правил пожарной и экологической безопасности. В целях пожарной и иной безопасности, а также в случае смены замка на входной двери в Помещение Субарендатор обязан сдать Арендатору дубликаты ключей от входных дверей занимаемого им Помещения с отметкой (под росписью) о получении дубликата ключей. Арендатор может воспользоваться дубликатом ключей только при форс-мажорных обстоятельствах (пожар, авария коммунальных систем и т.п.). По каждому случаю вскрытия Помещения Субарендатора Арендатор уведомляет Субарендатора о таком факте по заблаговременному Субарендатором для данной цели телефону и составляет Акт с указанием причин, даты и времени вскрытия Помещения.

2.2.9. Самостоятельно нести ответственность перед контролирующими органами за продолгование и санитарное состояние арендуемого помещения как при осуществлении исполнения предписаний, так и по своевременному осуществлению оплат всех штрафных санкций. В случае взыскания контролирующим органом штрафных санкций с Арендатора за нарушения, допущенные Субарендатором в процессе осуществления Субарендатором своей деятельности, Субарендатор возмещает Арендатору понесенные расходы в течение 3 (трех) рабочих дней, с даты получения соответствующего требования от Арендатора.

2.2.10. Устранять за свой счет последствия аварий и (или) иных повреждений, возникших по вине Субарендатора. За какой-либо ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Субарендатора третьим лицам, находящимся в здании, ответственность перед ними несет Субарендатор.

2.2.11. При обнаружении признаков аварийного состояния, арендуемого или соседних помещений, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендатору в письменном виде.

2.2.12. Уведомлять Арендатора о смене директора, банковских реквизитов и других изменений в течение 10 дней с даты внесения и регистрации соответствующих изменений.

**2.13.** Нести ответственность за сохранность своего имущества, оборудования, находящегося в арендуемом Помещении. За сохранность имущества Субарендатора, находящегося в арендуемом Помещении или на прилагающей к зданию территории, Арендатор ответственности не несет. **2.14.** По истечении срока действия настоящего Договора возвратит Помещение Арендодателю на основании Акта сдачи-приемки помещения. Акт подписывается сторонами при сдаче Помещения. **2.15.** При расторжении или окончании срока действия Договора стороны возвратят Арендатору Помещение в исправном и пригодном для использования состоянии с учетом нормального износа, в соответствии с Актом сдачи-приемки Помещения при принятии его в аренду. Если при приемке Помещения Арендатором будут установлены повреждения Помещения, Сторонами составляется Акт о выявлении повреждений Помещения. В этом случае Субарендатор обязуется провести в помещении ремонтные работы или оплатить их стоимость в порядке, указанном в п. 2.2.3.

**2.16.** Субарендатор несет полную ответственность и гарантирует обеспечение безопасных условий труда своих работников, соблюдение требований действующего законодательства и всех необходимых ведомственных инструкций, положений, норм, правил и требований при осуществлении своей деятельности в арендуемом Помещении. Субарендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своего персонала, находящегося в арендуемом Помещении, а также за безопасность и информацию в арендуемом Помещении самостоятельно и за свой счет. **2.3.1.** Входить в Помещение без предварительного уведомления Субарендатора в случае аварии, пожара или экстренных случаях, угрожающих повреждению здания или помещений и требующих принятия немедленных мер, в т.ч. входа в Помещение. При отсутствии своевременного доступа Субарендатора в Помещение.

**2.3.2.** Осуществлять проверку состояния арендуемого Помещения. **2.3.3.** По возможности, извещать Субарендатора о плановом отключении городских коммунальных, а при внеплановом отключении (после уведомления снабжающими организациями) Сообщать Субарендатору о причинах, сроках произведенных отключений. При этом Арендатор не несет ответственности за какой - либо ущерб, причиненный Субарендатору в связи с отключением городских коммунальных систем, сбоями в работе компьютерного и прочего электронного оборудования.

**2.4. Субарендатор имеет право:**

**2.4.1.** Создавать в арендуемом помещении неотделимые улучшения при условии получения предварительного письменного согласия Арендатора, а также согласования с уполномоченными органами, если предполагаемые работы требуют такого согласования. Стороны письменно согласовывают перечень работ для определения отделимых и неотделимых улучшений. При несогласии арендатора по прекращению улучшения арендуемого Помещения становится собственностью Арендатора по прекращению настоящего Договора. Компенсация за неотделимые улучшения, произведенные Субарендатором, производится по соглашению Сторон.

**3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**3.1.** За пользование Помещением Субарендатор своевременно производит арендные платежи в размере **1 500** (одна тысяча пятьсот) рублей.

**3.2.** Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

**3.3.** Платежи, помимо арендных платежей за пользование Помещением, за места общего пользования (коридоры, лестницы, общие туалеты, вестибюль и т.п.), за обслуживание технических служб и инженерных сетей здания - в арендную плату не входят и осуществляются Субарендатором самостоятельно.

**3.4.** Оплата за возмещение и электропотребление, уборку мест общего пользования и прилагающей территории производится Субарендатором и не входит в сумму арендной платы за пользование Помещением. Субарендатор не отвечает за вывоз (включая затраты по вывозу) бытового мусора (ТБО).

Вытовые отходы Субарендатора будут помещаться в указанные Арендатором мусорные контейнеры

Арендная плата оплачивается Сударендатором в соответствии с п. 3.7. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора с указанием поручения номера и даты настоящего Договора, за который производится оплата. Арендная плата за неполный месяц рассчитывается путем деления ежемесячной арендной платы, указанной в п. 3.1. Договора на количество календарных дней оплачиваемого месяца и умножением на количество дней календарного срока субаренды в указанном месяце.

5. Сударендатор обязан перечислить на счет Арендатора сумму арендных платежей в следующие сроки:

оплатить первый месяц аренды в течение 3 рабочих дней со дня подписания данного договора. Начинать арендную плату до 20 числа текущего месяца.

7. Все расчеты, связанные с изменением размера арендной платы, перечисляются на день изменения арендной платы. Все изменения в отношении размера арендной платы оформляются как дополнительные соглашения к основному Договору в письменной форме за подписью Сторон.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.2. При просрочке внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Сударендатор уплачивает Арендатору пени 0,1 % суммы платежа за каждый день просрочки.

4.3. Арендатор не отвечает за недостатки данного в субаренду Помещения, которые были им обнаружены при заключении Договора субаренды или не были обнаружены Сударендатором при сдаче Помещения.

4.4. В случае обнаружения Арендатором нарушения целостности стен, самовольных перепланировок, перекрытий, а также прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Помещения осуществленных без письменного согласования с Арендатором, Сударендатор уплачивает Арендатору штраф, после чего Сударендатор за свой счет восстанавливает первоначальный вид Помещения, а также возмещает иные убытки, возникшие в результате незаконных действий Сударендатора в срок, определяемый односторонним письменным Арендатора.

4.5. Сударендатор несет имущественную ответственность, предусмотренную Правилами противопожарной безопасности. Сударендатор обязуется возместить ущерб, причиненный Арендатору Арендатора по вине Сударендатора, в том числе вследствие нарушения им Правил пожарной и электробезопасности.

4.6. Арендатор не несет имущественную ответственность в случае хищения, утраты, порчи арендных ценностей Сударендатора не зависимо от того, предпринял Сударендатор меры по охране арендуемого Помещения или нет.

4.7. Если состояние возвращаемого Помещения после окончания срока действия настоящего Договора окажется хуже состояния, которое должно иметь Помещение с учетом нормального износа, Арендатор вправе взыскать с Сударендатора причиненные убытки в соответствии с условиями п. 2.2.3 настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае невовремениого возврата занимаемого Помещения Арендатор вправе требовать от Сударендатора внесения платы за все время просрочки возврата Помещения.

4.9. В случае наступления событий, которые привели к невозможности использования Помещения по назначению, предусмотренному настоящим Договором, или ухудшению его состояния, Арендатор вправе взыскать с Сударендатора всю сумму причиненных убытков.

4.10. Плата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств или устранения допущенных ими нарушений.

1.2. ~~Срок~~ Срок действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за

исполнение его условий, допущенное в период действия Договора.

## 5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате чрезвычайных обстоятельств характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить (таких, как пожар, наводнение, землетрясение, иные стихийные бедствия, а также военные действия, правительственные постановления или распоряжения органов государственной власти).

5.2. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств по Договору должна незамедлительно в письменной форме уведомить другую Сторону о наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1. настоящего Договора. Уведомление должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения обязательств по Договору.

## 6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров.

6.2. В случае, если Стороны не могут прийти к соглашению, то споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора, рассматриваются в суде по месту жительства, месту нахождения или месту нахождения исполнителя с соблюдением процедуры разрешения споров Российской Федерации с соблюдением претензионного порядка досудебного урегулирования разногласий.

6.3. Срок рассмотрения Претензии составляет 10 (десять) календарных дней с даты ее получения Стороной.

## 7. ПЕРЕПИСКА

7.1. Вся переписка по вопросам, возникающим при исполнении настоящего Договора, ведется Сторонами любым способом, обеспечивающим беспорочное подтверждение их получения адресатом.

7.2. Стороны должны направлять друг другу все письма, документы, уведомления и сообщения в письменной форме за подписью своих полномочных представителей.

## 8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при его заключении и в ходе исполнения обязательств, возникающих из данного Договора, конфиденциальной информацией (а в пределах, допускаемых действующим законодательством, коммерческой тайной) другой Стороны.

8.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство не разглашать условия настоящего Договора. Исключением являются случаи указания закона, либо случая согласования Сторон условий предоставления конфиденциальной информации.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств в полном объеме. Срок аренды Помещения устанавливается со дня подписания Сторонами или представителями Стороны акта приема-передачи Помещения и действует до момента расторжения Договора.

9.2. По соглашению Сторон Договор может быть продлен на тот же срок и на тех же условиях, в случае, если Стороны изъявят желание на продление данного Договора не позднее 30 (тридцати) дней до момента прекращения действия Договора. Продление срока Договора оформляется дополнительным соглашением.

9.3. Переход права собственности на арендуемое Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

## 10. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

10.1. Возврат арендуемого Помещения Арендатору осуществляется комиссией, состоящей из представителей обеих Сторон.

10.2. Арендуемое Помещение должно быть возвращено Субарендатором и принято Арендатором

10.3. Арендное Помещение должно быть передано Арендатору в том же состоянии, в котором оно передано в субаренду, с учетом нормального износа по Акту сдачи-приемки, при этом вся работа по ремонту Помещения должна быть выполнена Арендатором, подлежащая быть полностью ликвидирована Субарендатором в ходе косметического ремонта по завершению аренды.

10.4. Произведенные Субарендатором отделимые улучшения арендованного Помещения являются собственностью Субарендатора.

### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они составлены в письменной форме и подписаны надлежащим образом Сторонами.

11.2. Недействительность какого-либо из условий Договора не влечет за собой недействительность других условий и всего Договора в целом.

11.3. В вопросах, не урегулированных данными условиями Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

11.5. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях своего юридического и почтового адресов, а также места нахождения и других реквизитов не позднее 10 (Десяти) дней с даты их изменения.

### 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### АРЕНДАТОР

**ООО «ЮК «ЭПСИЛОН»**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«ЮРИДИЧЕСКАЯ**  
**«ЭПСИЛОН»**  
**Юр. адрес:** г. Севастополь, ул. Ленина, д.62, оф.2  
**Почтовый адрес:** 299011, г. Севастополь, ул. Ленина, д.62, оф.2  
**ИНН:** 9201004682  
**ОГРН** 1149204013826  
**КПП:** 920401001

#### СУБАРЕНДАТОР

**ЖСК «Летчик»**  
**Юр. адрес:** г. Севастополь, ул. Репина, дом 32, квартира 42  
**Почтовый адрес:** 299053, г. Севастополь, ул. Репина, дом 32, квартира 42  
**ИНН:** 9201015050  
**КПП:** 920101001

**Подпись**  
**И.О. Либерева**  
**М.П.**  
**Н.В. Мильникова**



**Подпись**  
**И.О. Либерева**  
**М.П.**  
**Н.В. Мильникова**

Протожение № 1  
к Договору субаренды нежилого помещения  
№ 02/01/16 от «05» мая 2016 г.

Акт приема-передачи  
к Договору субаренды нежилого помещения № 02/01/16 от «05» мая 2016 г.

«05» мая 2016 года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮРИДИЧЕСКАЯ**

**КОМПАНИЯ «ЭПСИЛОН»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполняющего

обязанности директора Мьяльниковой Натальи Владимировны, действующей на основании

Устава, с одной стороны, и Жилищно-строительный кооператив «Лётчик», именуемый в

дальнейшем «Субарендатор», в лице Председателя правления Дорожкина Анатолия

Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем

при совместном наименовании как «Стороны» и по отдельности как «Сторона», заключили

настоящий Договор субаренды нежилого помещения (именуемый в дальнейшем «Договор»); о

нижеизложенном:

1. Арендатор передал, а Субарендатор принял за плату во временное пользование следующее

имущество: часть нежилого помещения №2 по офис, общей площадью 22 квадратных метра,

находящаяся в доме №62 на 1 этаже, расположенного по адресу: улица Ленина, город

Севастополь, (далее по тексту Договора – «Помещение»), которое находится в пользовании

Арендатора на основании Договора аренды нежилого помещения № 1/1/15 от «07» мая 2015

года.

2. Помещение и оборудование находится в нормальном состоянии и соответствует

требованиям по его эксплуатации.

3. Претензий по техническому состоянию Помещения, оборудования и инженерных

коммуникаций Помещения Субарендатор не имеет/

4. Арендатор передал, а Субарендатор принял ключи от Помещения в количестве 1 (одного)

экземпляра.

5. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих равную

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### ПОДПИСИ СТОРОН

СУБАРЕНДАТОР

АРЕНДАТОР

ЖСК «Лётчик»  
Жилищно-строительный кооператив  
«Лётчик»

Юр. адрес: г. Севастополь, ул. Репина, дом 32,

квартира 42

Почтовый адрес: 299053, г. Севастополь, ул.

Репина, дом 32, квартира 42

ОГРН 1149204045363

ИНН: 9201015050

КПП: 920101001

А. Д. Дорожкин



Н. В. Мьяльникова



ООО «ДОК «ЭПСИЛОН»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮРИДИЧЕСКАЯ

КОМПАНИЯ «ЭПСИЛОН»

Юр. адрес: г. Севастополь, ул. Ленина,

д.62, оф.2

Почтовый адрес: 299011, г. Севастополь,

ул. Ленина, д.62, оф. 2

ОГРН 1149204013826

ИНН: 9201004682

КПП: 920401001



Пронито, пронумеровано и скреплено печатью Семья листа(-ов) 1



*[Faint, mostly illegible text from the reverse side of the document, including what appears to be a list of names and dates.]*