

Договор субаренды № _____

нежилого помещения

г. Москва

«__» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Автодор», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1117746252227, ИНН/КПП 7709874971/770901001, место нахождения: 109028, город Москва, Подкопаевский переулок, д.4, в лице Генерального директора Ермиловой Натальи Владимировны, действующей на основании Устава, именуемой в дальнейшем **«Арендатор»** с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1147746810826, ИНН/КПП 7710965662/771001001, место нахождения: 109012, г. Москва, Новая пл., д.10 в лице Генерального директора Ярового Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемой в дальнейшем **«Субарендатор»**, с другой стороны, далее совместно именуемыми **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор субаренды (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1 ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЕ

1.1 В настоящем договоре, если иное не следует из контекста, следующие выражения имеют следующие значения:

«Субарендатор» означает Субарендатора, указанного в Договоре, а также его правопреемников.

«Арендатор» означает Арендатора, указанного в Договоре, и включает его правопреемников.

«Собственник» означает **Компанию с ограниченной ответственностью «ВАЛИАНО ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД» («VALIANO TRADING LIMITED»)**, юридическое лицо, должным образом образованное и существующее согласно законодательству Республики Кипр, адрес места нахождения: Афентрикас 4, Афентрика Корт, Офис 2, 6018, Ларнака, Кипр (Afentrikas 4, Afentricka Court, Suite 2 P.C. 6018, Larnaca, Cyprus), действующее через аккредитованное на территории Российской Федерации представительство (г. Москва, внесено в сводный государственный реестр представительств иностранных юридических лиц, аккредитованных на территории Российской Федерации за № 10949.2), владеющее Помещением на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АО № 386373, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 30 ноября 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 сентября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-12/016/2006-835, и включает его правопреемников.

«Акт доступа для осмотра» означает акт приема-передачи Помещений и Мест Парковки, подписываемый Сторонами для осуществления доступа Субарендатора в Помещение для его осмотра, расстановки мебели, переезда с возможностью использовать Места Парковки.

«Акт Приема-Передачи» означает акт приема-передачи Помещения и Мест Парковки, свободных от арендных прав третьих лиц и составленный по форме, содержащейся в Приложении 8 к Договору.

«Акт Возврата» означает акт возврата Помещения, который Стороны обязаны подписать в соответствии с пунктом 4.2 Договора по форме, содержащейся в Приложении 9 к Договору, подтверждающий возврат Субарендатором Арендатору Помещения.

«Базовая Арендная Плата» означает часть Постоянной Арендной Платы, рассчитываемую в соответствии с положениями пункта 5.2.1 настоящего Договора Аренды.

«Постоянная Арендная Плата» означает взятые вместе Плату за Места Парковки и Базовую Арендную Плату, включающая Эксплуатационные Расходы.

«Эксплуатационные Расходы» означает часть Постоянной Арендной Платы, включенную в Базовую Арендную Плату, и является платой за Услуги, оказываемые Арендатору.

«Плата за Места Парковки» означает часть Постоянной Арендной Платы, рассчитываемую в соответствии с положениями пункта 5.2.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает суммы, эквивалентные стоимости электроэнергии, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, потребленных Субарендатором в Помещении в соответствии с показателями счетчиков, установленных в Помещении за счет Субарендатора, в соответствии со ставками и тарифами соответствующих московских коммунальных служб. В случае неприменения соответствующих приборов учета, Переменная Арендная Плата рассчитывается

пропорционально соотношению Расчетной Площади Помещения и расчетной площади Здания равной 19 962,43 кв.м.

«Законодательство» означает законодательство Российской Федерации, включая законодательство г. Москвы, с учетом любых изменений (в целом или в части), включая любые указы, постановления, распоряжения, инструкции, правила, разрешения или указания, выданные или изданные в соответствии с ними или в соответствии с любым законодательным актом, заменяющим его или вступающим согласно ему в законную силу.

«Здание» («Комплекс») означает здание «Пушкинский Дом», расположенное по адресу: **г. Москва, Страстной бульвар, д. 9** в соответствии с принятой системой названий улиц и нумерации домов в городе Москве, Российская Федерация, на дату Договора.

«Инженерные Сети» («Коммуникации») означает любые средства для пропускания или передачи отходов, воды, газа, электричества, воздуха, дыма, света, информации или чего-либо другого и включают устанавливаемые по мере необходимости вспомогательное оборудование и/или конструкции.

«Места Общего Пользования» означает все части Здания, предоставляемые в общее пользование более чем одному арендатору или пользователю Здания, а также их посетителям, в том числе, без ограничения: лестничные клетки, лестничные марши, коридоры, санузлы, если они расположены в местах совместного использования, крытые переходы, погрузочные площадки и места стоянки автомашин, лифты и шахты лифтов, пожарные лестницы, площадки пожарных лестниц и эвакуационные выходы, холлы, вестибюли.

«Места Парковки» означает **10 (десять) парковочных мест**, специально отведенных Субарендатору на подземной парковке Здания.

«Налог на Добавленную Стоимость» или **«НДС»** означает налог на добавленную стоимость, подлежащий уплате в соответствии с требованиями Главы 21 Налогового кодекса Российской Федерации, или любой подобный налог независимо от его названия, который когда-либо на законном основании может заменить НДС.

«Начальная Дата» означает 01 ноября 2015 года для всех помещений, за исключением пропорциональной части помещения XV, расположенного на 3 этаже, для которого «Начальная дата» означает 01 февраля 2016 года.

«Необходимые Согласования» означает, включая, но не ограничиваясь, разрешения и все другие согласия, лицензии и одобрения, которые имеют значение для целей настоящего договора.

«Обстоятельства Непреодолимой Силы» означает чрезвычайные обстоятельства, непреодолимые в момент их возникновения, включая: войны, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, восстания, гражданские беспорядки, забастовки, локауты, пожары, наводнения, бури, землетрясения, ураганы, торнадо, засухи, какие-либо акции или стихийные бедствия или другие причины, находящиеся вне разумного контроля любой из Сторон настоящего договора, причины и последствия которых такая Сторона не могла обоснованно предвидеть (а в случае с затруднениями в работе банковской системы – которые не могли быть разрешены таким образом, чтобы не ставить под угрозу выполнение любого соответствующего обязательства); при этом, однако, нехватка финансовых средств не относится к Обстоятельствам непреодолимой силы.

«Орган Власти» означает любой государственный, местный или иной орган власти, а также любой суд, или любое государственное учреждение, а также любые из указанных органов/учреждений или любого из их должным образом уполномоченных должностных лиц на территории Российской Федерации.

«Оборудование» означает инженерное оборудование и технику, периодически устанавливаемые в Здании или на нем (в обоих случаях – снабжающие Здание), в том числе, без ограничения: лифты, вентиляционное, отопительное и противопожарное оборудование.

«Отделочные Работы» или **«Работы Субарендатора»** означает любые отделочные, строительные, инженерные работы, производимые в Помещении Субарендатором в соответствии с условиями Договора, в том числе согласно пунктам 10.2 – 10.12 настоящего договора.

«Помещение» означает нежилые помещения площадь которых по данным Бюро Технической Инвентаризации составляет 710,48 кв.м. (полезной площади). Для расчета платежей по настоящему договору Стороны соглашаются использовать Расчетную Площадь Помещений, составляющую 795,73 кв.м. (более подробное описание Помещения (в т.ч. номера помещений и комнат, их метраж и нумерация) содержится в Приложении 1 к Договору).

«Правила Внутреннего Распорядка» означает правила внутреннего распорядка, установленные Собственником для арендаторов и/или иных пользователей Здания, в соответствии с Приложением 6 настоящего договора (включая изменения, которые Собственник может периодически вносить в Правила Внутреннего Распорядка).

«Правовое Обязательство» означает любое обязательство, периодически возникающее в связи с требованиями Законодательства или актами Органа Власти, которое относится к Помещению или его использованию и включает, без ограничений, обязательства, налагаемые условиями любых Необходимых Согласований.

«Рабочие Часы» означает время с 08:00 до 20:00 с понедельника по пятницу каждой недели (исключая дни государственных праздников, установленных Законодательством). Термин приводится исключительно для целей обозначения общепринятого рабочего времени как для Субарендатора, так и для Арендатора и не подразумевает каких-либо ограничений на допуск сотрудников и гостей Субарендатора в арендуемые Помещения в иное время.

«Разрешенное Использование» означает использование Помещения в качестве нежилого офисного помещения.

«Расчетная Площадь Помещения» означает 795,73 кв.м. используемых Сторонами для расчета Базовой Арендной Платы, включающей Эксплуатационные Расходы и других финансовых обязательств Субарендатора.

«Срок Аренды» означает срок, указанный в пункте 3.1 настоящего договора.

«Страховой Депозит» означает уплачиваемую Субарендатором сумму, размер, порядок оплаты, возврата и использования которой устанавливаются в соответствии со статьей 9 настоящего договора.

«Услуги» означает услуги по управлению и эксплуатационному обслуживанию Здания, Помещения, перечисленные в пункте 2 Приложения 7 к настоящему договору, предоставление которых обеспечивает Арендатор.

«Управляющая Компания» означает юридическое лицо, осуществляющее управление и эксплуатационное обслуживание Здания.

1.2 В настоящем договоре, если иное не предусмотрено контекстом:

(a) слова в единственном числе означают также соответствующие слова во множественном числе и наоборот;

(b) слова, означающие лиц, означают юридических и физических лиц, и наоборот;

(c) если любое обязательство принято совместно двумя или несколькими лицами, они несут солидарную ответственность по этому обязательству;

(d) любое обязательство любой Стороны не совершать каких-либо действий или не допускать бездействия включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны любого физического или юридического лица, находящегося под контролем соответствующей Стороны;

(e) ссылки на действия и/или бездействия Субарендатора означают также действия и/или бездействия и/или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств со стороны его подрядчиков, агентов, работников, посетителей, субарендаторов или любых лиц, находящихся в Помещениях и/или на Местах Парковки с разрешения Субарендатора;

(f) в случаях, когда требуется согласие или одобрение со стороны Собственника и/или Арендатора и/или Субарендатора, соответствующая Сторона обязана обеспечить, чтобы такое согласие и/или одобрение не было безосновательно задержано, поставлено в зависимость от каких-либо выполнения условий или чтобы в такой согласии и/или одобрении не было безосновательно отказано;

(g) заголовки статей, приложений и пунктов не влияют на их толкование;

(h) ссылки в любом приложении на номер пункта представляют собой ссылки на пронумерованные пункты такого приложения, если прямо не указано иное;

(i) ссылки на «рабочие дни» означают ссылки на любые дни за исключением субботы или воскресенья и/или государственных праздников, установленных Законодательством;

(j) указания на Стороны означают также их правопреемников, а в случае физических лиц – их личных представителей, назначенных в установленном порядке;

(k) все согласования, разрешения, уведомления, которые по тексту статьи 10 настоящего Договора Аренды должен осуществить Арендатор, считаются совершенными/ полученными уполномоченным лицом, если они совершены/ получены Арендатором;

(l) указания на российские рубли являются указанием на законную валюту Российской Федерации.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование (субаренду) Помещение, площадь которого по данным Бюро Технической Инвентаризации составляет 710,48 кв.м.

Стороны договариваются использовать измерения Бюро Технической Инвентаризации только для целей идентификации Помещения. Границы Помещения обведены синим цветом на плане Помещений, помещения общего пользования закрашены желтым цветом на плане Помещений, который прилагается к настоящему договору в качестве Приложения 2.

Стороны договариваются, что Расчетная Площадь составляет 795,73 кв.м.

2.2 В дополнение к правам, предоставленным Субарендатору в отношении Помещения, Субарендатор вправе использовать любые Места Общего Пользования наряду с Арендатором и всеми другими пользователями Здания.

2.3 Арендатор распоряжается Помещением на основании договора аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Страстной бульвар, д. 9 от «07» сентября 2015 года № УК0000823 (далее – «Договор Аренды»), заключенного с Собственником Здания. Арендатором получено согласие на предоставление Помещения в субаренду Субарендатору, что закреплено в абзаце «Согласованные Субарендаторы» п. 1.1 Договора аренды.

3 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ

3.1 Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами. Настоящий договор заключен на Срок Аренды, составляющий период с даты вступления Договора в силу и до окончания Срока Аренды.

3.2 По соглашению Сторон Договора Срок Аренды равняется 11 (одиннадцати) месяцам и составляет период с «01» ноября 2015 года и до «30» сентября 2016 года (включительно). Условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с «09» октября 2015 года.

3.3 Досрочное расторжение Договора аренды влечет прекращение настоящего договора.

3.4 Субарендатор по истечении Срока Аренды имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. В целях реализации обозначенного в настоящем пункте преимущественного права Субарендатор не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты истечения Срока Аренды направляет Арендатору уведомление о намерении заключить договор субаренды на новый срок. При этом Стороны обязуются согласовать условия такого договора субаренды не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты истечения Срока Аренды.

4 ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1 Передача Помещений

4.1.1 Помещение будет предоставлено Арендатором Субарендатору с даты подписания Акта доступа для осмотра, в том числе, но не исключительно в целях производства замеров, исследования Инженерных Сетей, Оборудования, иных конструкций и систем.

В этих целях Арендатор обеспечивает беспрепятственный доступ Субарендатору, в том числе, третьим лицам, уполномоченным Субарендатором, в Помещение, в Места Общего Пользования, а также обеспечивает максимальное содействие в осуществлении осмотра, в том числе, но не исключительно, путем предоставления сведений и документов, содержащих информацию относительно характеристик Инженерных Сетей, Оборудования, иных конструкций и систем.

4.1.2 Помещение и Места Парковки будут считаться переданными в аренду Субарендатору в Начальную Дату, в подтверждение чего Стороны не позднее Начальной Даты подписывают Акт Приема-Передачи Помещения и Мест Парковки по форме, содержащейся в Приложении 8 к настоящему договору при этом пропорциональная части помещения XV, расположенного на 3 этаже должна быть передана Арендатором Субарендатору в срок не позднее 01 февраля 2016 года.

4.2 Возврат Помещения

4.2.1 По истечении Срока Аренды или в случае досрочного расторжения Договора Субарендатор обязуется вернуть Помещение и Места Парковки Арендатору в исправном состоянии с учетом естественного износа. Факт передачи Помещения Арендатору в исправном состоянии подтверждается подписанием Акта Возврата Помещений, подписанного по форме, содержащейся в Приложении 9 к Договору, который должен быть подписан Сторонами в дату истечения Срока Аренды или в дату расторжения Договора.

4.2.2 Помещение считается возвращенным Субарендатором Арендатору в дату подписания Акта Возврата. В случае уклонения Субарендатора от подписания Акта Возврата, при условии фактической приемки Помещения Арендатором, Арендатор имеет право подписать такой Акт Возврата в одностороннем порядке, и Помещение будет считаться возвращенным Субарендатором Арендатору в дату подписания Арендатором Акта Возврата в одностороннем порядке. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта Возврата, при условии нахождения Помещения в исправном состоянии с учетом естественного износа, Субарендатор имеет право подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, и Помещение будет считаться возвращенным Субарендатором Арендатору в дату подписания Субарендатором Акта Возврата в одностороннем порядке.

4.2.3 В случае уклонения Субарендатора от выполнения обязанности по освобождению Помещения от своего имущества в дату истечения Срока Аренды или в дату досрочного прекращения действия Договора, Арендатор вправе, предварительно письменно уведомив Субарендатора, если иное не согласовано Сторонами, самостоятельно освободить Помещение от такого Имущества, оставленного Субарендатором в Помещении. Понесенные Арендатором в связи с этим расходы подлежат возмещению Субарендатором по требованию Арендатора при условии их документального подтверждения.

4.2.4 Если после прекращения действия настоящего договора Помещение или его часть будут возвращены в неисправном состоянии с учетом естественного износа, как этого требуют условия настоящего договора (а именно пункт 4.2.1), то Субарендатор по требованию Арендатора обязан возместить разумные и документально подтвержденные расходы Арендатора на приведение Помещения или его части в исправное состояние с учетом нормального износа.

4.2.5 Если Субарендатор, помимо случаев, когда иное прямо предусмотрено в настоящем договоре или об ином имеется договоренность с Арендатором в письменном виде, продолжает занимать Помещение или его часть после истечения Срока Аренды или после даты досрочного расторжения настоящего договора, то Субарендатор обязан:

i) продолжать платить Арендатору Базовую Арендную Плату, включающую Эксплуатационные Расходы (по текущей ставке), Плату за Места Парковки (по текущей ставке) и Переменную Арендную Плату за весь период просрочки, и

ii) выплатить Арендатору по его требованию неустойку в размере 50 % (пятьдесят процентов) Базовой Арендной Платы, включающей Эксплуатационные Расходы (по текущей ставке), Платы за Места Парковки (по текущей ставке) и Переменной Арендной Платы за период просрочки, и

iii) возместить Арендатору все разумные и документально подтвержденные расходы за весь период просрочки, понесенные Арендатором в результате такого занятия Помещения после прекращения действия Договора, а также возместить упущенную выгоду. Все убытки подлежат возмещению в части, не покрытой неустойкой.

Во избежание каких-либо неясностей Стороны понимают, что такое занятие Помещения после истечения Срока Аренды или в случае досрочного расторжения Договора не является продлением Срока Аренды или не предполагает заключение договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок, как это определено в ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не дает Субарендатору право оставаться в Помещении и занимать его после истечения Срока Аренды или в случае досрочного расторжения Договора, и не освобождает Субарендатора от исполнения своих обязательств по немедленному освобождению Помещения.

4.2.6 Если Субарендатор продолжает занимать Помещение или его часть после истечения Срока Аренды или даты досрочного расторжения Договора, кроме случаев, когда об этом имеется особая договоренность с Арендатором, Арендатор сохраняет за собой право прекратить предоставлять доступ Субарендатора в Помещение и Здание в дату истечения Срока Аренды или дату досрочного расторжения Договора. Во избежание сомнений Стороны соглашаются, что в таком случае положения пункта 4.2.5 i, ii) не применяются, однако Субарендатор обязан возместить Арендатору все разумные и документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором на приведение Помещения в исправное состояние с учетом естественного износа.

5 ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1 Субарендатор обязан уплачивать Арендатору Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату, Страховой Депозит и иные платежи, предусмотренные настоящим договором, срок оплаты Субарендатором Арендатору которых наступил в соответствии с настоящим договором.

5.2 Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата и Страховой Депозит по настоящему договору рассчитываются и уплачиваются следующим образом:

5.2.1 **Базовая Арендная Плата** начинает начисляться с Начальной Даты («01» ноября 2015 года) и составляет 43 800 (Сорок три тысячи восемьсот) рублей за один квадратный метр Расчетной

Площади Помещений в год, включая НДС пропорционально фактически принятым по Актам приема-передачи площадям.

Базовая Арендная плата подлежит уплате Субарендатором каждые 2 (два) месяца равными частями, рассчитанными путем деления суммы, согласованной Сторонами в абзаце 1 настоящего пункта на 6 (шесть) и умножения полученного значения на величину Расчетной площади, переданной на дату платежа в аренду Субарендатору по Акту Приема-Передачи.

Часть Базовой Арендной платы, рассчитанная в соответствии с предыдущим абзацем настоящего пункта, подлежит уплате Субарендатором не позднее двадцать пятого числа месяца, предшествующего первому месяцу оплачиваемого двухмесячного периода. **Эксплуатационные Расходы** полностью входят в Базовую Арендную Плату, перерасчету и выделению не подлежат.

5.2.2 Плата за Места Парковки начинает начисляться с Начальной Даты («01» ноября 2015 года) и составляет 2 344 386 (два миллиона триста сорок четыре тысячи триста восемьдесят шесть) рублей 00 копеек в год, включая НДС.

Плата за Места Парковки подлежит уплате Субарендатором каждые 2 (два) месяца равными частями, рассчитанными путем деления суммы, согласованной Сторонами в абзаце 1 настоящего пункта на 6 (шесть).

Часть платы за Места Парковки, рассчитанная в соответствии с предыдущим абзацем настоящего пункта, подлежит уплате Субарендатором не позднее двадцать пятого числа месяца предшествующего первому месяцу оплачиваемого двухмесячного периода.

5.2.3 Переменная Арендная Плата рассчитывается в соответствии с показателями приборов учета, установленных в Помещении, переданном на дату платежа в аренду Субарендатору по Акту Приема-Передачи, силами и за счет Субарендатора, в соответствии с действующими ставками и тарифами соответствующих Московских коммунальных служб. В случае неприменения соответствующих приборов учета, стоимость рассчитывается пропорционально Расчетной Площади Помещения, переданного на дату платежа в аренду Субарендатору по Акту Приема-Передачи, к расчетной площади Здания. В случае, если Московскими коммунальными службами будут начислены дополнительные платежи на основании законодательства, Субарендатор будет обязан возместить такие платежи.

Субарендатор обязуется осуществлять платежи Переменной Арендной Платы в адрес Арендатора ежемесячно, на основании счетов Арендатора и подтверждающих расходы Арендатора документов (Договор Аренды, счет от Собственника, платежное поручение Арендатора), в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения счета на оплату Переменной Арендной Платы за соответствующий месяц. Переменная Арендная Плата начисляется с Начальной Даты («01» ноября 2015 года). Счета на оплату Переменной Арендной Платы выставляются в рублях.

Арендатор не несет ответственности за качество и своевременность предоставления, а также за перерывы в предоставлении коммунальных услуг соответствующими московскими коммунальными службами, за исключением случаев, когда соответствующие московские коммунальные службы не выполнили свои обязательства вследствие действий или бездействия Арендатора.

В случае, если Субарендатор не выполняет свои обязательства в отношении оплаты Переменной Арендной Платы, указанные в настоящем пункте выше, Субарендатор обязан возместить Арендатору все обоснованные и подтвержденные в письменной форме расходы, понесенные Арендатором в связи с таким нарушением, включая выставленные Собственником Здания и соответствующими коммунальными службами проценты за просрочку платежа, штрафы или пени за задержку в оплате стоимости соответствующих коммунальных услуг (во избежание сомнений, Стороны пришли к соглашению, что при расчете суммы возмещения принимается во внимание расходы Арендатора в части, пропорциональной занимаемой Субарендатором площади).

5.2.4 Страховой Депозит, а именно порядок его оплаты, возврата и использования устанавливается в соответствии с положениями статьи 9 настоящего договора.

5.3 Датой платежа считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка Субарендатора.

5.4 Все суммы, подлежащие выплате Субарендатором по настоящему договору, указываются с учетом НДС.

5.5 Основанием для осуществления платежей Постоянной Арендной Платы и Страхового Депозита по Договору является настоящий договор и счета, выставляемые Арендатором.

При этом Арендатор вправе выставлять счета на оплату, составленные в соответствии с требованиями Законодательства, на каждую очередную выплату соответствующей части Постоянной Арендной Платы, Страхового Депозита и/или других платежей по настоящему договору. Однако невыставление и/или несвоевременное выставление Арендатором таких счетов не является основанием для неосуществления и/или несвоевременного осуществления Субарендатором указанных платежей в сроки, установленные в Договоре.

Основанием для осуществления платежей Переменной Арендной Платы являются настоящий договор, счета Арендатора и подтверждающие расходы Арендатора документы (Договор Аренды, счет от Собственника, платежное поручение Арендатора).

5.6 Все платежи по настоящему договору производятся Субарендатором Арендатору на счет, указанный в настоящем договоре, или на иной счет Арендатора, предварительно указанный Арендатором Субарендатору в соответствии с условиями пункта 14 настоящего договора.

5.7 Любые платежи, полученные Арендатором от Субарендатора по настоящему договору, вне зависимости от назначения платежа, указанного Субарендатором в платежном документе, в первую очередь направляются Арендатором на погашение задолженности Субарендатора по арендной плате и иным платежам, предусмотренным настоящим договором, а затем на пополнение суммы Страхового Депозита.

Платежи по Договору, рассчитываемые на неполный отчетный период, подлежат начислению и оплате пропорционально количеству фактических дней аренды в соответствующем расчетном периоде.

5.8 Размер Базовой Арендной Платы (в т.ч. входящие в неё Эксплуатационные Расходы) и Платы за Места Парковки подлежат индексации в случае увеличения размера Базовой Арендной Платы и Платы за Места Парковки по Договору Аренды, пропорционально сумме такой индексации по Договору Аренды, о чем Арендатор направляет Субарендатору уведомление, а также проект соответствующего дополнительного соглашения не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты такой индексации. В случае индексации Базовой Арендной Платы Субарендатор обязуется произвести доплату Страхового Депозита в срок, согласованный Сторонами, но не более, чем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты индексации Базовой Арендной Платы.

5.9 Предельный лимит расчетов по настоящему договору (цена Договора) составляет 35 361 079 (тридцать пять миллионов триста шестьдесят одна тысяча семьдесят девять) рублей 88 копеек, в т.ч. НДС 18%. Объем подлежащих оказанию или оказанных услуг в течение Срока Аренды в совокупности не должен превышать указанную в настоящем пункте цену Договора. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон, при этом не может быть увеличена более чем на 10% от цены Договора, указанной в настоящем пункте. Стоимость услуг, фактически оказанных по Договору, указывается в актах сдачи-приемки оказанных услуг.

6 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СУБАРЕНДАТОРА

6.1 Субарендатор принимает на себя обязательство перед Арендатором соблюдать и выполнять в течение Срока Аренды обязательства, содержащиеся в Приложении 5 и Приложении 6, а также иные обязательства, выполнение которых продиктовано условиями настоящего договора и Законодательством.

7 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

7.1 Арендатор принимает на себя обязательство перед Субарендатором соблюдать и выполнять в течение Срока Аренды обязательства, содержащиеся в Приложении 7, а также иные обязательства, выполнение которых продиктовано условиями настоящего договора и Законодательством.

8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ВОЗМЕЩЕНИЕ УЩЕРБА. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1 *Несвоевременное осуществление Субарендатором Арендных Платежей и иных платежей по Договору*

8.1.1 В случае если Базовая Арендная Плата, включающая Эксплуатационные Расходы, и/или Плата за Места Парковки и/или Страховой Депозит (полностью или частично) не были осуществлены на дату наступления срока оплаты, Субарендатор обязан оплатить Арендатору, по его требованию, неустойку в размере 0.1 % (ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы (включая НДС) за каждый день просрочки до момента оплаты полной суммы задолженности. Неустойка должна быть выплачена Субарендатором Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Субарендатором письменного требования Арендатора.

В случае если Базовая Арендная Плата, включающая Эксплуатационные Расходы и/или Плата за Места Парковки и/или Переменная Арендная Плата и/или Страховой Депозит и/или иные платежи в

соответствии с Договором не будут осуществлены (полностью или частично) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, когда они должны были быть осуществлены, то Арендатор будет вправе расторгнуть Договор путем одностороннего отказа от его исполнения и письменного уведомления Субарендатора за 15 (пятнадцать) дней до даты такого расторжения.

Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Субарендатором условий Договора, предусмотренных абзацем 2 настоящего пункта, только при условии неоднократности такого нарушения и направления Субарендатору письменного уведомления о просрочке платежей Субарендатора по настоящему договору с предоставлением Субарендатору 5 (пяти) рабочих дней (или иного более продолжительного срока) для устранения соответствующего нарушения до уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

При таких обстоятельствах Договор будет считаться расторгнутым по истечении 1 (одного) месяца (или иного разумного срока, установленного Арендатором) с даты получения Субарендатором вышеуказанного уведомления Арендатора об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.1.2 Оплата неустойки по настоящему договору не освобождает Субарендатора от выполнения своих обязательств по нему.

8.2 Несоблюдение Субарендатором Правил Внутреннего Распорядка

8.2.1 В случае если Субарендатор нарушает и/или не соблюдает Правила Внутреннего Распорядка, Арендатор обязан предоставить законному представителю Субарендатора Акт о Нарушении Правил Внутреннего Распорядка, который свидетельствует о соответствующем нарушении и/или несоблюдении Правил Внутреннего Распорядка Субарендатором, и который должен быть подписан Субарендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Субарендатором такого Акта о Нарушении Правил Внутреннего Распорядка. Субарендатор вправе вместо подписания Акта предоставить Арендатору мотивированный отказ от его подписания.

В случае уклонения Субарендатора от подписания Акта о Нарушении Правил Внутреннего Распорядка без разумных на то причин, в том числе без предоставления мотивированного отказа от его подписания, Арендатор имеет право подписать такой Акт о Нарушении Правил Внутреннего Распорядка в одностороннем порядке, что будет являться подтверждением нарушения Субарендатором Правил Внутреннего Распорядка, и в таком случае Субарендатор будет нести ответственность за нарушение Правил Внутреннего Распорядка согласно условиям настоящего Договора Аренды с даты подписания Арендатором Акта о Нарушении Правил Внутреннего Распорядка в одностороннем порядке.

8.2.2 В случае, если Субарендатор 3-й (третий) раз нарушает и/или не соблюдает Правила Внутреннего Распорядка, указанные в пунктах 2, 3, 6, 8, 11, 12, 15, 16, 19, 21 (i, ii), 23, 24 Приложения 6 к настоящему договору (при условии, что Арендатор в каждом таком случае нарушения и/или несоблюдения письменно уведомил Субарендатора о соответствующем нарушении и/или несоблюдении Правил Внутреннего Распорядка (согласно условиям пункта 8.2.1 настоящего Договора Аренды), то за нарушение Правил Внутреннего Распорядка Субарендатор обязан по требованию Арендатора оплатить Арендатору неустойку в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждое такое нарушение и/или несоблюдение Правил Внутреннего Распорядка, начиная с 3-го раза.

8.3 Другие нарушения со стороны Субарендатора

В случае если Субарендатор не выполнит и/или ненадлежащим образом (в частности, несвоевременно) выполнит какое-либо из указанных в настоящем пункте обязательств:

a) Субарендатор не содержит Помещение в соответствии с условиями настоящего договора, что приводит к существенному ухудшению их состояния. Под существенным ухудшением в данном пункте следует понимать такое ухудшение имущества, которое делает невозможным использование имущества в связи с его назначением с учетом высокого качества содержания помещений, применимыми к типу Здания и назначению его в качестве офисного здания в городе Москве, а равно если такое ухудшение привело к гибели имущества или его конструктивному восстановлению в части или целиком;

b) Субарендатор нарушает свои обязательства в отношении Разрешенного Использования Помещений, предусмотренные настоящим договором Аренды; и/или

c) Субарендатор без предварительного письменного согласия Арендатора, сдает Помещение (в целом или частично) в субаренду любым юридическим и физическим лицам, не указанным в настоящем договоре, и/или уступает свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, закладывает, использует в качестве обеспечения, отчуждает или делит с кем-либо владение или пользование Помещением (или любой его частью), становится доверительным управляющим Помещения в интересах другого лица или иным способом распоряжается своими правами и обязанностями по настоящему договору; и/или

d) Субарендатор нарушает свои обязательства в отношении Инженерных сетей и Оборудования, а именно не содержит Инженерные сети и Оборудование в границах эксплуатационной

ответственности согласно разделу 15 Договора и с учетом положений п. 3.6 Приложения 5 к настоящему договору, в надлежащем состоянии, в надлежащем состоянии;

е) Субарендатор без письменного согласования с Арендатором устанавливает в Помещении промышленное оборудование, а именно оборудование, которое предназначено для выполнения разнообразных технологических операций (обрабатывающих, заготовительных, отделочных, термических, лакокрасочных и др.), которые необходимы для получения изделий требуемой точности и качества, и работа которого оказывает на помещение, в котором оно установлено, и/или на инженерные сети здания механическое воздействие, как-то: продавливание напольного покрытия, разрушение конструктивной части здания за счет вибрации, задымление и высокий уровень шума,

то Арендатор будет вправе расторгнуть настоящий договор путем одностороннего отказа от исполнения настоящего договора и письменного уведомления Субарендатора.

Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора Аренды в случае нарушения Субарендатором условий договора, предусмотренных настоящим пунктом, только при условии, что до этого Арендатор направит Субарендатору письменное уведомление за 15 (пятнадцать) рабочих дней, прежде чем осуществить свое право на расторжение по основанию нарушения Субарендатором своих обязательств, как предусмотрено в настоящем пункте выше.

При таких обстоятельствах договор будет считаться расторгнутым по истечении 1 (одного) месяца с даты получения Субарендатором вышеуказанного уведомления Арендатора об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

8.4 Независимо от других прав и средств правовой защиты, предоставляемых Арендатору в соответствии с настоящим договором или в соответствии с Законодательством, в случае если Арендатор расторгает настоящий договор в соответствии с условиями пунктов 8.1.1 и/ или 8.3 настоящего договора, то:

- Субарендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора выплатить Арендатору штрафные санкции в размере Базовой Арендной Платы, включающей Эксплуатационные Расходы (по текущей ставке) и Платы за Места Парковки (по текущей ставке) за 2 (два) месяца. При этом Стороны настоящим соглашаются, что Арендатор зачитывает сумму Страхового Депозита в счет оплаты части вышеуказанных штрафных санкций.

8.5 Во избежание сомнений, любое расторжение по условиям настоящей статьи не ущемляет прав любой Стороны на предъявление требований другой Стороне в связи с любым предшествующим нарушением обязательств по настоящему договору.

8.6 Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором в случаях (при условии, что любая такая ситуация не возникла вследствие действий или бездействия Арендатора):

- если Субарендатору причинен вред действиями Московских коммунальных служб;
- если вред причинен в результате превышения Субарендатором нагрузки электросети, а также сетей водо-, теплоснабжения и канализации сверх мощностей, указанных в проекте офиса;
- если вред причинен в результате перебоев в подаче воды, тепловой энергии или электроэнергии соответствующими Московскими коммунальными службами;

В то же время Арендатор обязуется предпринимать меры для избежания случаев или предотвращения случаев и последствий любых событий, упомянутых выше, а также обязуется предпринимать все возможные меры по своевременному возобновлению предоставления вышеназванных услуг, а также обязуется возобновить их предоставление сразу же после окончания (устранения) обстоятельств, препятствующих предоставлению таких услуг.

8.7 Если в настоящем договоре не предусмотрено иное, Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором или работниками, агентами или посетителями Субарендатора за какое-либо причинение телесных повреждений физическому лицу или за причинение ущерба имуществу, находящемуся в Помещении или Здании или около них (включая, во избежание сомнений, территорию парковки автомобилей и все Места парковки, а также Арендатор не несет ответственности за сохранность предметов, оставленных в автомашинах Субарендатора), за исключением случаев, когда такое телесное повреждение или ущерб причинены нарушением, допущенным Арендатором.

8.8 Неустойки и санкции, налагаемые на одну из Сторон при досрочном прекращении настоящего договора по любому из оснований, предусмотренному им, не покрывают неустойки и санкции, которые также могут быть применены по какому-либо другому основанию, и выплачиваются отдельно.

9 СТРАХОВОЙ ДЕПОЗИТ

9.1 Страховой Депозит, подлежащий оплате Субарендатором Арендатору, обеспечивает надлежащее и своевременное выполнение обязательств Субарендатора по Договору (в том числе

обязательства по осуществлению Платежей и иных финансовых обязательств Субарендатора по настоящему договору), а также обязательств по возмещению причиненного Субарендатором (включая работников и посетителей Субарендатора) Арендатору ущерба, в том числе ущерба Помещению, Инженерным Сетям, Оборудованию, Местам Общего Пользования и иным частям Здания.

9.2 Страховой Депозит составляет сумму 9 006 291 (девять миллионов шесть тысяч двести девяносто один) рубль 75 копеек и вносится Субарендатором на расчетный счет Арендатора в следующем порядке:

- Субарендатор обязан уплатить первую часть Страхового Депозита в размере 1,5-месячной Базовой Арендной Платы, что составляет 4 356 621 (четыре миллиона триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать один) рубль 75 копеек и 1,5-месячной Платы за Места Парковки что составляет 293 048 (двести девяносто три тысячи сорок восемь) рублей 25 копеек на расчетный счет Арендатора в срок до 30 октября 2015 года (включительно);
- Субарендатор обязан уплатить вторую часть Страхового Депозита в размере 0,5-месячной Базовой Арендной Платы, что составляет 1 452 207 (один миллион четыреста пятьдесят две тысячи двести семь) рублей 25 копеек на расчетный счет Арендатора в срок до 20 января 2016 года;
- Субарендатор обязан уплатить третью часть Страхового Депозита в размере 1 месячной Базовой Арендной Платы, что составляет 2 904 414 (два миллиона девятьсот четыре тысячи четыреста четырнадцать) рублей 50 копеек на расчетный счет Арендатора в срок до 25 февраля 2016 года.

9.3 В случае ненадлежащего и/или несвоевременного выполнения Субарендатором своих обязательств по настоящему договору Арендатор вправе в одностороннем порядке производить вычеты из суммы Страхового Депозита в течение Срока Аренды в том числе, но, не ограничиваясь этим, в следующих случаях и размерах, в частности:

- a) в размере неполученной суммы, в случае полного либо частичного неисполнения Субарендатором в срок, установленный настоящим договором, денежного обязательства по уплате Базовой Арендной Платы, включающей Эксплуатационные Расходы, Платы за Места Парковки, Переменной Арендной Платы;
- b) в размере реального ущерба, понесенного Арендатором в результате причинения Субарендатором (включая работников и посетителей Субарендатора, его подрядчиков и/или их субподрядчиков) ущерба Помещению и/или Зданию и/или иному имуществу Арендатора в сумме, не превышающей один размер Страхового Депозита, согласованного Сторонами в п. 9.2 настоящего договора, в течение всего Срока Аренды. При этом в случае превышения сумм реального ущерба над одним размером Страхового Депозита, возмещение такого реального ущерба производится по соглашению Сторон или в судебном порядке. Положения настоящего пункта не исключают возможность судебного оспаривания Субарендатором списанных Арендатором сумм реального ущерба.

9.4 Если в течение Срока Аренды Арендатор списывает суммы со Страхового Депозита, Субарендатор обязан (при условии, что Договор остается по-прежнему в силе) в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения письменного требования и счета Арендатора (с документальным подтверждением расходов Арендатора) уплатить Арендатору сумму, достаточную для восстановления Страхового Депозита в соответствии с п. 9.2 настоящего договора.

9.5 Страховой Депозит находится у Арендатора в соответствии с положениями статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Страховой Депозит не является задатком или авансом в смысле статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации и используется Сторонами в соответствии с положениями статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации как «обеспечительный депозит». Проценты на Страховой Депозит не начисляются.

9.6 Если иное не предусмотрено настоящим договором, сумма Страхового Депозита возвращается Арендатором Субарендатору на указанный Субарендатором банковский счет Субарендатора по истечении Срока Аренды в течение 10 (десяти) рабочих дней в рублях с учетом того, что сумма (полностью или частично) Страхового Депозита может быть удержана Арендатором в связи с нарушением Субарендатором положений настоящего договора.

10 ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ. РАБОТЫ СУБАРЕНДАТОРА

10.1 Субарендатор вправе за свой счет осуществлять Работы по внутреннему изменению, добавлению или усовершенствованию Помещения по своему усмотрению (Работы Субарендатора) силами квалифицированного подрядчика, обладающего законным правом осуществлять соответствующие работы, ПРИ УСЛОВИИ:

- получения до начала таких Работ Субарендатора предварительного письменного согласия Арендатора на такие Работы Субарендатора, и
- получения до начала таких Работ Субарендатора предварительного письменного согласия Арендатора в отношении кандидатуры подрядчика(-ов) (в котором не может быть безосновательно отказано и предоставление которого не может быть безосновательно задержано), и,
- соблюдения условий настоящего договора, Правил Внутреннего Распорядка, правил проведения отделочных работ и техники безопасности, и
- что такие Работы Субарендатора выполнены в строгом соответствии с предварительно согласованной Сторонами в письменном виде проектной и рабочей документацией таких Работ Субарендатора, а также
- что такие Работы Субарендатора не затрагивают/ не влияют на несущие конструкции Здания и не ухудшают работу инженерных систем Здания.

10.2 Для осуществления каких-либо внутренних изменений, добавлений или усовершенствований Помещения Субарендатор обязан своими силами и за свой счет получить все Необходимые Согласования, требуемые в соответствии с действующим Законодательством на осуществление таких переделок/добавлений/улучшений, и по требованию Арендатора зарегистрировать такие изменения, добавления или усовершенствования Помещения в соответствии с требованиями Законодательства и предоставить Арендатору документы, подтверждающие такую государственную регистрацию. В свою очередь, Арендатор обязан содействовать в получении Необходимых Согласований и регистрации изменений, в том числе, но не исключительно, предоставлять необходимые документы, согласовывать в максимально короткие сроки уведомления/ заявления/ письма.

10.3 Согласование проектной документации

10.3.1 Проектная документация передается уполномоченному представителю Арендатора по акту в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе, которые должны быть подписаны уполномоченным представителем Субарендатора и скреплены печатью, а также на электронном носителе вместе с сопроводительным письмом, содержащим перечень передаваемой проектной документации, подписанным ответственным лицом Субарендатора. В состав проектной документации должны быть включены следующие разделы: «Архитектурный», «Электроснабжение и освещение», «Отопление, Вентиляция и Кондиционирование», «Холодоснабжение серверных», «Водоснабжение и Канализация», «Противопожарная спринклерная система Автоматическое пожаротушение», «Системы пожарной сигнализации и коллективного оповещения», «Система дымоудаления и подпора воздуха». Субарендатор также предоставляет Арендатору сертификаты соответствия (пожарный и гигиенический) на применяемые материалы и оборудование.

10.3.2 В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения проектной документации от Субарендатора Арендатор обязуется рассмотреть предоставленную на согласование проектную документацию и согласовать ее либо дать письменные замечания или запросить дополнительные документы или разъяснения по проектной документации. В случае наличия замечаний Субарендатор обязуется устранить их в согласованный Сторонами срок.

Субарендатор корректирует проектную документацию в соответствии с замечаниями Арендатора и направляет скорректированную версию проектной документации на согласование Арендатору. В случае устранения недочетов и замечаний, Арендатор обязуется согласовать скорректированную версию проектной документации в течение не более 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения письменного запроса Субарендатора.

10.3.3 Никакие изменения проектной документации не допускаются без предварительного письменного согласия Арендатора. Работы Субарендатора должны выполняться в строгом соответствии с согласованной проектной документацией.

10.3.4 Факт рассмотрения и согласования Арендатором проектной документации Субарендатора не является признанием со стороны Арендатора того обстоятельства, что

проектная документация отвечает требованиям, установленным Законодательством. Субарендатор несет полную ответственность за соблюдение применимого Законодательства.

10.4 Несмотря на иные положения настоящего договора, Арендатор вправе прекратить любые работы Субарендатора в Помещении или предоставить Субарендатору отказ в проведении каких-либо работ Субарендатора по улучшению или перепланировке Помещения, если такие работы существенно влияют на функционирование внутренних систем Здания, создают угрозу или привели к частичному разрушению или повреждению внутренних конструкций здания (потолки, стены, колонны, перекрытия) или обрушению его значительных частей, а также в случае если запрет на такие Работы будет наложен Собственником.

10.5 Субарендатор при проведении Работ Субарендатора несет риск случайной гибели и/или повреждения и/или кражи оборудования и иного имущества, используемого при проведении отделочных работ. Субарендатор несет ответственность перед Арендатором солидарно с третьими лицами, привлекаемыми для выполнения Отделочных работ (в том числе, со своими подрядчиками, их субподрядчиками и иными привлекаемыми специалистами), за любые действия или бездействия Субарендатора и/или указанных третьих лиц, приведшие к причинению любого ущерба Зданию, имуществу Арендатора и/или третьих лиц, а также за нанесение вреда любому лицу.

10.6 Субарендатор за свой счет обязан:

(i) До начала производства работ Субарендатора обеспечить наличие у подрядчика, осуществляющего выполнение работ Субарендатора, договора страхования гражданской ответственности за ущерб, причиненный жизни и/или здоровью и/или имущественному интересу лиц, и поддерживать его в силе в течение всего срока проведения работ Субарендатора;

(ii) Обеспечить страхование гражданской ответственности Субарендатора за вред, причиненный жизни и/или здоровью и/или имуществу Арендатора и третьих лиц в связи с проведением работ Субарендатора, и поддерживать его в силе в течение всего срока проведения работ.

10.7 Субарендатор обязуется предоставить Арендатору график проведения отделочных работ одновременно с дизайн-проектом.

10.8 Выполнение работ Субарендатора

10.8.1 Субарендатор имеет право приступить к работам Субарендатора только после полной оплаты первой части Страхового Депозита, согласования Арендатором проектной документации согласно условиям настоящего договора и получения необходимых согласований.

10.8.2 Субарендатор самостоятельно и в полном объеме несет ответственность за качественное и надлежащее выполнение работ Субарендатора в строгом соответствии с настоящим договором и Законодательством.

10.8.3 В связи с проведением работ Субарендатора в Помещении Субарендатор обязуется:

(i) принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Арендатором, Собственником и/или его страховщиками с целью защиты Здания;

(ii) по завершении Работ Субарендатора представить Арендатору необходимую исполнительную документацию в отношении выполненных Работ Субарендатора [на бумажном носителе в 2-х экземплярах и электронном носителе].

10.8.4 Субарендатор обязан не позднее, чем за 7 (семь) рабочих дней до даты, когда Работы Субарендатора фактически завершены, уведомить Арендатора о завершении Работ Субарендатора и передать Арендатору надлежащим образом подготовленную и соответствующую проектной документации исполнительную документацию (при ее наличии) в отношении Работ Субарендатора и эксплуатационную документацию в отношении установленного Субарендатором оборудования.

10.8.5 Субарендатор обязан обеспечить осуществление работ Субарендатора с причинением минимальных неудобств и/или помех другим арендаторам и/или пользователям Здания.

10.8.6 Все шумные работы должны выполняться исключительно в часы, установленные Арендатором и/или Управляющей Компанией.

10.9 Субарендатор ни в какое время не имеет права на компенсацию стоимости неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором и/или его подрядчиками.

10.10 Срок проведения Работ Субарендатора определяется Сторонами дополнительно при согласовании работ, проектной и строительной документации по ним в соответствии с п. 10.2 настоящего договора. В любом случае в указанный срок не подлежит включению, а, следовательно, согласованный Сторонами срок проведения работ Субарендатора, подлежит продлению, на период согласования проектной документации Арендатором (п. 10.4), а также на период, в течение которого Арендатор получает необходимые согласования в соответствии с п. 10.3 настоящего договора.

10.11 В случае если в процессе проведения работ Субарендатора будут допущены нарушения (действия/ бездействия), в результате которых Арендатор будет обязан уплатить какие-либо штрафы/исполнить предписания органов власти, Субарендатор незамедлительно по требованию Арендатора должен исполнить соответствующие предписания и уплатить соответствующие штрафы либо компенсировать соответствующие штрафы, уплаченные Арендатором.

11 ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих соответствующих обязательств по настоящему договору в той степени, в какой такое неисполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы, оказавших существенное воздействие на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства, и такое освобождение распространяется на все время действия Обстоятельств непреодолимой силы.

11.2 Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно, но в любом случае не позднее, чем через 30 (тридцать) календарных дней после наступления этих обстоятельств, известить об этом другую Сторону в письменной форме. Такое сообщение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы и, насколько это возможно, оценку их воздействия на способность Стороны, ссылающейся на такие обстоятельства, выполнять свои обязательства по настоящему договору, а также оценку предполагаемой продолжительности действия этих обстоятельств.

11.3 После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылавшаяся на них, обязана немедленно, но в любом случае не позднее чем через 30 (тридцать) календарных дней после прекращения действия этих обстоятельств, письменно известить об этом другую Сторону. В случае если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении Обстоятельств непреодолимой силы или прекращении их действия или задержит такое извещение, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за любые убытки, понесенные другой Стороной в результате отсутствия или задержки извещения.

11.4 Стороны обязаны исполнять все другие обязательства, не затронутые Обстоятельствами непреодолимой силы.

11.5 Если Обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (трех) месяцев, или если возникнут разумные основания предположить, что они продлятся более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельством непреодолимой силы явится изменения в Законодательстве, Стороны обязуются немедленно начать переговоры и согласовать такие изменения условий настоящего договора, которые как разумны, так и необходимы для того, чтобы Стороны продолжали выполнять свои обязательства по настоящему договору, таким образом, который максимально приближен к первоначальному.

12 ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

12.1 Настоящий договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2 Стороны приложат все усилия для урегулирования любых споров, возникших из или в связи с настоящим договором путем переговоров, но если спор не может быть разрешен в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения письменной претензии, он передается для урегулирования в Арбитражный суд города Москвы.

12.3 Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, каждый из которых считается оригиналом - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13 УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1 Любые уведомления или сообщения любой Стороне настоящего договора должны быть направлены в письменной форме и считаются доставленными должным образом, если они доставлены курьером или посланы телефаксом с доставкой курьером подтверждающей копии по следующим

адресам в пределах города Москвы (если в отношении такого уведомления или сообщения в тексте настоящего договора прямо не указана иная форма предоставления):

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Автодор»

Адрес для уведомлений: г. Москва, Страстной бульвар 9

Кому: Ермиловой Наталье Владимировне

Факс: _____

e-mail: _____

СУБАРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги»

Адрес для уведомлений: _____

Кому: _____

Факс: _____

e-mail: _____

или по иным адресам (в пределах города Москвы) или номерам телефаксов, о которых Стороны периодически извещают друг друга.

13.2 В случае изменения у какой-либо из Сторон рабочих реквизитов, адреса (места нахождения), названия и иных реквизитов, Сторона обязана в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. Сторона, не выполнившая указанное условие, несет ответственность за возникший вследствие этого возможный ущерб.

13.3 При этом Стороны настоящим соглашаются, что уведомления и платежи, совершенные по старым адресам или реквизитам до поступления соответствующих уведомлений об их изменении, засчитываются во исполнение обязательств по настоящему договору.

14 ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

14.1 Каждая из Сторон заявляет и гарантирует другой Стороне, что:

14.1.1 Она является юридическим лицом, должным образом созданным в соответствии с законодательством страны регистрации;

14.1.2 Она предприняла все внутренние корпоративные действия, необходимые для подписания настоящего договора;

14.1.3 Подписание настоящего договора и выполнение обязательств по нему не нарушит положений Законодательства; и

14.1.4 Лица, подписывающие настоящий договор от ее имени, должным образом уполномочены на это.

15 РАЗГРАНИЧЕНИЕ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

15.1 Сеть системы трубопроводов противопожарного водопровода (кроме транзитных трубопроводов) и все установленное спринклерное оборудование, пожарные краны, находящиеся в границах Помещения, является внутренней системой пожаротушения Субарендатора, используется Субарендатором и обслуживается силами и за счет (техническое обслуживание, техническое диагностирование, текущий ремонт) Арендатора (посредством Управляющей Компании). Границей раздела по системе водяного пожаротушения являются наружные стены Помещения Субарендатора.

15.2 Сеть системы водоснабжения (кроме транзитных трубопроводов) и всё подключенное к ней оборудование от линии границы раздела является внутренней системой водоснабжения Субарендатора и используется Субарендатором.

15.3 Сохранность транзитных трубопроводов системы водоснабжения в пределах Помещения находится в зоне ответственности Субарендатора.

15.4 Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы отопления является запорно-регулирующая арматура на ответвлении от стояка системы отопления Здания.

15.5 Сеть системы отопления (кроме транзитных трубопроводов) и всё подключенное к ней оборудование до линии границы раздела является внутренней системой отопления Субарендатора и используется Субарендатором.

15.6 Границей эксплуатационной ответственности по системе бытовой канализации К1 являются: поэтажные выпуски лежаков внутренней канализационной сети (D50мм, D100 мм) в канализационный стояк.

15.7 Арендатор и Управляющая Компания обеспечивает подачу и циркуляцию теплоносителя в системе кондиционирования Здания. Зонай ответственности Субарендатора являются трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, фанкойлы (кондиционеры), установленные после вводных запорных кранов.

15.8 Субарендатору категорически запрещается изменять положение дросселирующих балансировочных клапанов, отрегулированных под соответствующие параметры системы кондиционирования.

15.9 Максимальная электрическая мощность, разрешённая для подключения электрооборудования в Здании составляет 787,50 кВт, при этом максимальная электрическая мощность, разрешенная для подключения электрооборудования Субарендатора пропорциональна занимаемой им Расчетной Площади от расчетной площади Здания.

15.10 Использование электрооборудования, находящегося в зоне ответственности Субарендатора, осуществляется самостоятельно Субарендатором.

15.11 Субарендатору не разрешается присоединение электроприёмников к сети Арендатора, минуя приборы учёта.

15.12 Особые условия:

15.12.1 Арендатор сохраняет за собой право отключения электроэнергии, частичного или полного, в случае самовольного вмешательства Субарендатора в сети системы электроснабжения, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, или иные действия Субарендатора, повлекшие за собой ущерб работоспособности и безопасной эксплуатации электрооборудования Помещения и/или Здания.

15.12.2 При использовании компьютеров и другой бытовой и вычислительной техники у Субарендатора должна быть предусмотрена установка блоков бесперебойного питания и защиты от перенапряжения сети.

15.12.3 В случае нарушения пломбировки или выхода из строя приборов учёта электроэнергии по вине Субарендатора, потребление электроэнергии считается безучётным, при этом расчёт электроэнергии производится по установленной мощности электроприёмников, время их работы принимается круглосуточным. Расчёт производится с момента, когда показания приборов учёта перестают соответствовать фактическим потребляемым Субарендатором объёмам электроэнергии.

15.12.4 В случае выхода из строя элементов узла учёта (инцидента) не по вине Субарендатора, в первый месяц после инцидента расчёт потреблённой электроэнергии производится по её максимальному значению за предыдущие 6 месяцев.

15.13 Порядок отключения электрооборудования:

- а) при плановых отключениях Арендатор предупреждает Субарендатора за одни сутки до отключения;
- б) при необходимости снятия питающего напряжения Арендатор за одни сутки до предполагаемого отключения подает заявку Управляющей Компании с одновременным уведомлением об этом Субарендатора.

15.14 Ответственность за неисправность оборудования (систем пожарной сигнализации, водоснабжения, отопления, канализации и т.д.) в зоне ответственности Субарендатора несет Арендатор за исключением случая, если будет установлено, что неисправность оборудования наступила в результате порчи или повреждения совершенной по вине Субарендатора.

15.15 Ответственность за порчу и повреждение оборудования совершенную по вине Субарендатора в зоне ответственности Субарендатора несет Субарендатор.

15.16 В случае выявления неисправности оборудования, причины возникновения которой не вызывают сомнений у Сторон, устранение такой неисправности осуществляет ответственное в соответствии с настоящим договором лицо.

15.17 В случае выявления неисправности оборудования, причины возникновения которой вызывают сомнения у Сторон, Сторона, выявившая неисправность, в срок не позднее дня, следующего за днем выявления неисправности созывает уполномоченных представителей Сторон для установления причин такой неисправности. Решение о причинах неисправности оборудования принимается единогласно всеми Сторонами и оформляется соответствующим актом.

15.18 В случае возникновения спора между Сторонами по вопросу причин неисправности оборудования Стороны передадут разрешение такого спора на рассмотрение независимого эксперта. Расходы по проведению независимой экспертизы несет Сторона или Стороны (в равных долях), чье мнение не подтвердилось результатами экспертизы.

16 ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1 Конфиденциальность

Ни одна из Сторон настоящего договора не вправе разглашать какие-либо существенные положения Договора без ясно выраженного письменного согласия другой Стороны, при условии, что Стороны вправе разглашать такую информацию (без необходимости получения такого согласия) в тех случаях, когда:

a) разглашение необходимо в соответствии с Законодательством или распоряжением какого-либо Органа Власти,

b) разглашение необходимо какому-либо потенциальному покупателю акций или активов соответствующей Стороны или прав и обязательств по настоящему договору, или Здания, или какому-либо потенциальному субарендатору или иному уполномоченному лицу, занимающему Здание, или любому банкиру, бухгалтеру, аудитору, юридическому консультанту, консультанту по вопросам недвижимости и другим профессиональным консультантам, и

c) это может разумно потребоваться для ведения бизнеса любой из Сторон или для его продажи.

Обязательства по соблюдению конфиденциальности не распространяются на любую информацию, которую Стороны обязаны раскрыть по Законодательству или по требованию любых Органов Власти, либо требуется для осуществления деятельности любой из Сторон, либо которая получена из открытых источников.

16.2 Независимость положений

Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным, противозаконным, не имеющим силы или не подлежащим принудительному исполнению по какой-либо причине согласно решению суда или по какому-либо иному основанию, то недействительность, отсутствие силы или невозможность принудительного исполнения данного положения не повлияют и не изменят действительность и силу остальных условий и положений настоящего договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить все такие недействительные, незаконные или не подлежащие принудительному исполнению положения действительными и подлежащими принудительному исполнению положениями, которые обеспечат экономический результат, максимально соответствующий первоначальным намерениям Сторон, без пересмотра существенных условий и положений настоящего договора.

16.3 Толкование Обязательств Сторон

Любое обязательство любой Стороны настоящего договора не совершать определенных действий включает обязательство не допускать совершения указанных действий.

Ссылки в настоящем договоре на действие или бездействие Субарендатора включают действия или бездействие субарендатора или любого иного лица, находящегося в Помещении (Здании) с разрешения Субарендатора или любого субарендатора.

16.4 Текст настоящего договора представляет полное соглашение между Сторонами относительно его предмета и заменяет всю предыдущую переписку, переговоры и договоренности между Сторонами в отношении его положений и условий.

16.5 Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 – Описание Помещений

Приложение 2 – План Помещений

Приложение 3 – Права и обязанности Арендатора

- Приложение 4 – Права Субарендатора
 Приложение 5 – Обязательства Субарендатора
 Приложение 6 – Правила Внутреннего Распорядка
 Приложение 7 – Обязательства Арендатора
 Приложение 8 – Форма Акта Приема-Передачи Помещений
 Приложение 9 – Форма Акта Возврата Помещений

17 АДРЕСА. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Автодор»
Место нахождения	109028, город Москва, Подкопаевский переулок, д.4
ИНН	7709874971
КПП	770901001
Платежные реквизиты	
Расчетный счет	40702810738090007146
Корреспондентский счет	30101810400000000225
БИК	044525225
Наименование банка	Московский банк ПАО Сбербанк

СУБААРЕНДАТОР	Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги»
Место нахождения	109012, г. Москва, Новая площадь, д. 10
ИНН	7710965662
КПП	771001001
Платежные реквизиты	
Расчетный счет	40702810038000004473
Корреспондентский счет	30101810400000000225
БИК	044525225
Наименование банка	Московский банк ПАО Сбербанк

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

СУБААРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Ермилова Наталья Владимировна

Яровой Сергей Владимирович

Печать

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- 1 Для целей идентификации Помещения и любых изменений к нему площадь Помещения в соответствии с данными БТИ (Бюро Технической Инвентаризации) включает в себя следующие площади:

Этаж	Помещение №	Комната №	Площадь, кв.м.
2	XIV	1	73,9
2	XIV	2	12,6
2	XIV	3	44,9
2	XIV	4	34,1
2	XIV	5	23,2
2	XIV	6	21,1
2	XIV	7	38,8
2	XIV	8	107,2
2	XIV	9	15,4
2	XIV	10	13,7
2	XIV	11	15,9
2	XIV	12	21,8
2	XIV	23	11,6
2	XIV	31	16,5
2	XIV	36	50,8
2	XIV	37	9,9
2	XIV	38	7,9
2	XIV	39	11,6
2	XIV	40	8,5
2	XIV	41	18,0
2	XIV	42	32,6
2	XIV	44	3,3
2	XIV	55	11,6
<i>пропорциональная площадь мест общего пользования в помещении IV на цокольном этаже</i>			6,1
<i>пропорциональная площадь мест общего пользования в помещении XIV на 2 этаже</i>			54,6
<i>пропорциональная площадь мест общего пользования в помещении XV на 3 этаже</i>			44,88
<i>итого, кв.м. (БТИ)</i>			710,48
Расчетная площадь, кв.м.			795,73

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

СУБАРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»

Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»

Ермилова Наталья Владимировна

Яровой Сергей Владимирович

Печать

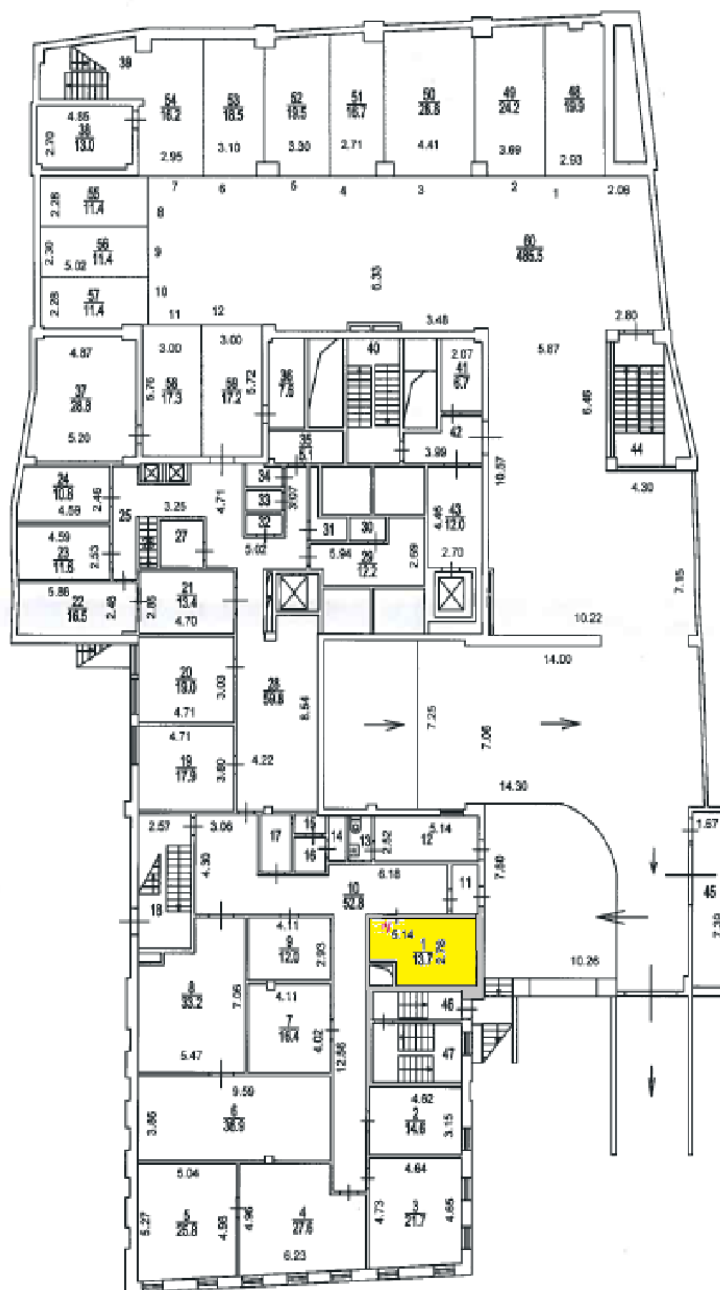
Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

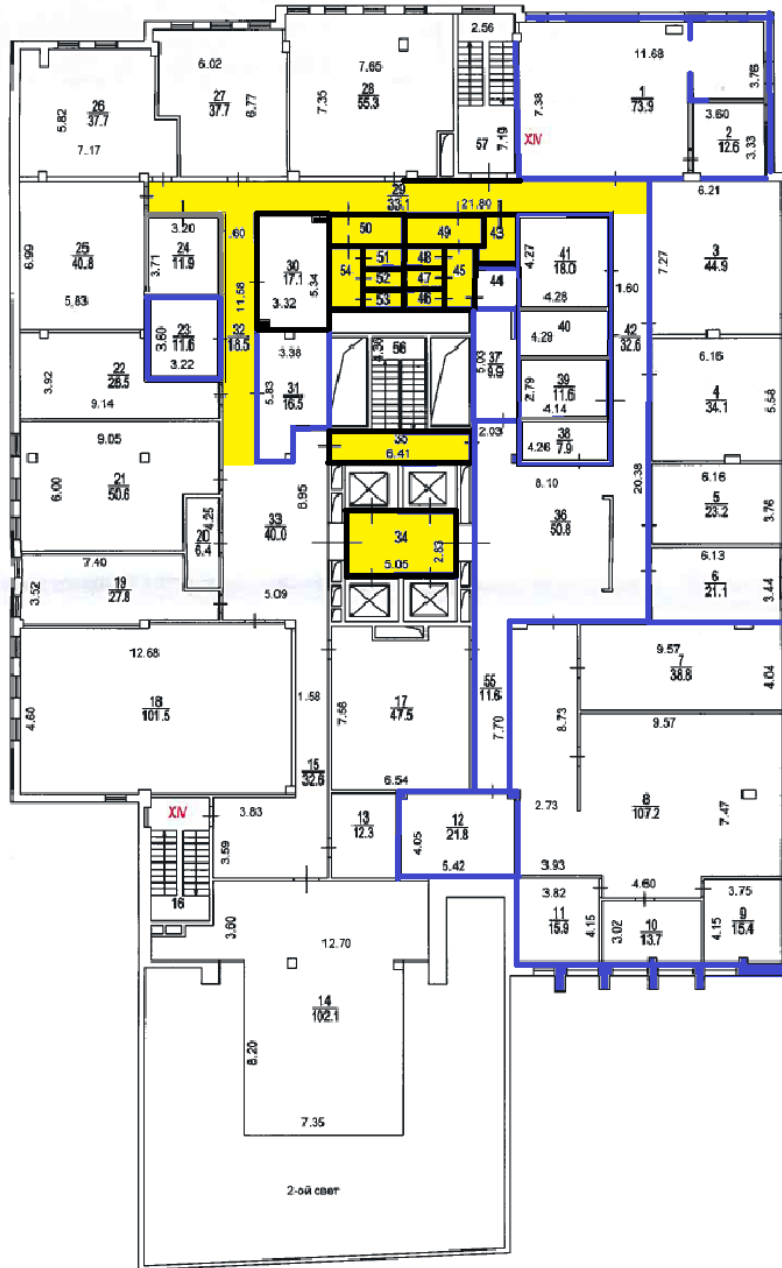
к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

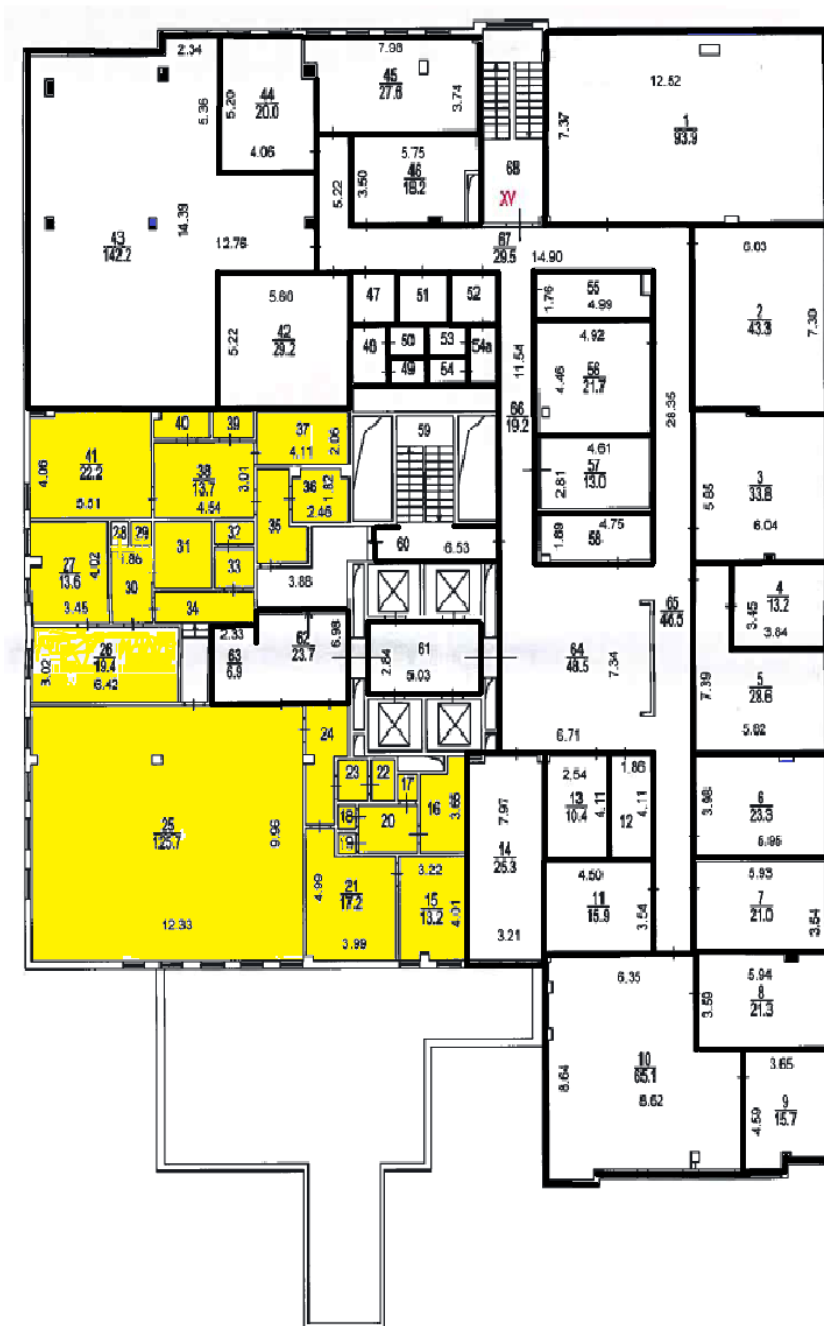
цокольный этаж



второй этаж



третий этаж



ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

СУБААРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»

Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»

Ермилова Наталья Владимировна

Яровой Сергей Владимирович

Печать

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

1. Доступ Арендатора в Помещение

Арендатор и/или Собственник (а также иные лица, периодически уполномочиваемые Арендатором и/или Собственником) имеет право доступа в Помещение в целях, в том числе, но без ограничений: контроля его состояния, проведения технических и инженерных работ, необходимых для поддержания Помещения в рабочем состоянии или для устранения недостатков в Помещении, а также для исполнения других обязанностей Арендатора в связи с содержанием Помещения (далее – «**Право Доступа**»), при условии предварительного уведомления Субарендатора за исключением аварийных ситуаций, в которых Право Доступа предоставляется незамедлительно с немедленным уведомлением Субарендатора об аварийной ситуации и факте доступа.

При этом, при осуществлении Арендатором Права Доступа в соответствии с настоящим пунктом Арендатор и/или Собственник вправе осуществлять следующие мероприятия:

- осмотр Помещения (в том числе потенциальными арендаторами Помещения при разумном уведомлении Субарендатора и в Рабочие Часы);
- осмотр Помещения потенциальными покупателями Здания в течение Срока Аренды при условии предварительного согласования с Субарендатором времени проведения такого осмотра;
- проверка любой документации, относящейся к проекту и графику проведения Работ Субарендатора в Помещении и предоставленных Субарендатором по запросу Арендатора и/или Собственника;
- проверка хода выполнения Субарендатором любых ремонтных работ (включая Работы Субарендатора);
- исправление последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по настоящему договору;
- содержание, обслуживание, ремонт, дополнение/изменение, установка или подсоединение к любым Коммуникациям, обслуживающим Здание;
- ремонт, текущее содержание, дополнение или перестройка любой части Здания;
- установка, осмотр, ремонт, обновление, восстановление, очистка, обслуживание, отсоединение или подсоединение каких-либо Инженерных Сетей или Оборудования;
- осмотр, чистка, изменение, ремонт, обслуживание, обновление, снос или перестройка любой части или частей Здания;
- снятие показаний электросчетчика и счетчиков потребления воды в Помещении;
- устранение аварийных ситуаций.

Арендатор при этом осуществляет указанные мероприятия в порядке, сроки и на иных условиях, предусмотренных настоящим договором, а также предпримет все необходимые меры для того, чтобы причинять минимальные неудобства Субарендатору в результате доступа в Помещение, а также проведения работ, предусмотренных Приложением 3.

Арендатор предпримет все необходимые меры для того, чтобы осуществлять доступ в Помещение в Рабочие Часы (а для целей проведения работ Арендатора – в не Рабочие часы) и только в присутствии уполномоченного представителя Субарендатора (ПРИ ЭТОМ уполномоченный представитель Субарендатора обязан явиться в срок, указанный в уведомлении Арендатора (где применимо), и в случае если уполномоченный представитель Субарендатора по какой-либо причине не будет присутствовать в указанный срок, Арендатор вправе входить и оставаться в Помещении без уполномоченного представителя Субарендатора). Осуществление Арендатором своих прав согласно Приложению 3 не должно препятствовать доступу Субарендатора в Помещение.

2. Передача прав и обязанностей по Договору

Арендатор вправе уступить, заложить или передать свои права и обязанности по настоящему договору, полностью или частично, или право Арендатора на получение дохода от настоящего договора без каких-либо ограничений, и Субарендатор соглашается подписать и предоставить в порядке подтверждения своего согласия любое уведомление, не предусматривающее отказа Субарендатора от своих прав по настоящему договору, которое возможно потребуется направить Субарендатору по поводу

уступки, залога или передачи прав и обязательств по настоящему договору Аренды Арендатором или по поводу права Арендатора на получение дохода от настоящего договора.

3. Разное

Настоящим Субарендатор предупрежден, что Собственник сохраняет за собой и за другими лицами, периодически уполномочиваемыми Собственником, как с помощью специальных инструментов, так и без них, право:

- производить работы в Здании, в том числе в Местах Общего Пользования и в других местах, использовать их любым желаемым образом и давать согласие на аналогичные действия других лиц, за исключением случаев, когда это затруднит доступ света и воздуха в Помещение, затруднит использование иных удобств, которые время от времени используются в Помещениях, а также будет препятствовать использованию Помещения в соответствии с Разрешенным Использованием; однако положения настоящей статьи не препятствуют Арендатору возвести строительные леса с целью выполнения его обязательств/работ;

- подключать и использовать все Инженерные Сети и Оборудование, находящиеся внутри Помещений или составляющие его часть (за исключением того оборудования, которое было установлено Субарендатором или от его имени (или каким-либо иным уполномоченным лицом, занимающим Здание, или от его имени) исключительно для Помещения).

4. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет в соответствии с требованиями Законодательства содержать и обслуживать расположенные в Помещении системы теплоснабжения, водоснабжения, канализации, кондиционирования воздуха, вентиляции воздуха, противопожарное оборудование, систему пожаротушения и оповещения о пожаре, а также иные Инженерные сети или Оборудование.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБААРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Яровой Сергей Владимирович

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ПРАВА СУБАРЕНДАТОРА

При условии соблюдения Субарендатором своих обязательств в соответствии с настоящим договором, в течение всего Срока Аренды Субарендатору предоставляются следующие права:

1. Пользование Помещением и Местами Общего Пользования

При условии, что Субарендатор своевременно вносит Арендные Платежи, а также исполняет иные обязательства по настоящему договору и Законодательству, Субарендатор вправе беспрепятственно и использовать Помещение в соответствии с Разрешенным Использованием в течение Срока Аренды без вмешательства в его деятельность, если иное не предусмотрено положениями настоящего договора и Законодательством.

Субарендатор не вправе использовать или позволять использовать Помещение в любых иных целях, кроме Разрешенного Использования, а также в целях ведения незаконной, опасной, вредной деятельности или деятельности, способной причинить беспокойство или нанести ущерб Арендатору или любому другому лицу в Здании или в любых примыкающих помещениях, или в целях деятельности, которая может причинить вред Помещению или Зданию.

Субарендатор имеет право круглосуточного доступа в Помещение 7 (семь) дней в неделю в течение Срока Аренды.

Субарендатор имеет право использовать Места Общего Пользования совместно с Арендатором и другими арендаторами/пользователями Здания в соответствии с их назначением и в соответствии с Правилами Внутреннего Распорядка.

Субарендатор при условии получения предварительного письменного согласия Арендатора имеет право использовать адрес Помещения в качестве юридического адреса (адреса), путем внесения его в свои учредительные документы, а также внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

2. Субаренда. Передача прав и обязанностей по Договору

a) Субарендатор вправе передавать в субаренду Помещение или часть Помещения и/или передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, только при условии получения предварительного письменного согласия Арендатора.

b) Никакая субаренда не освобождает Субарендатора от его обязательств и ответственности по настоящему договору. Субарендатор продолжает нести ответственность перед Арендатором по всем своим обязательствам, вытекающим из Договора.

c) Субарендатор несет ответственность за любое действие или бездействие субарендатора перед Арендатором. В случае, если такое действие или бездействие субарендатора явится причиной нарушения условий Договора Субарендатором, Субарендатор будет нести ответственность перед Арендатором за такое нарушение. В свою очередь Субарендатор вправе взыскивать убытки, вызванные таким нарушением с субарендатора в порядке регресса.

d) Досрочное прекращение настоящего договора влечет незамедлительное прекращение/расторжение любого и всех без исключения договоров субаренды, заключенных между Субарендатором и его субарендаторами в отношении Помещения согласно условиям настоящего договора.

И в случае такого досрочного прекращения договора субаренды в результате досрочного прекращения настоящего договора, Стороны настоящим соглашаются, что ни при каких условиях ни один такой субарендатор не будет вправе требовать от Арендатора заключить и Арендатор не будет обязан заключить договор аренды (и/или субаренды) на любых условиях. Субарендатор гарантирует и обязан обеспечить, чтобы вышеуказанные условия были включены в каждый такой договор субаренды, заключенный между Субарендатором и субарендатором.

Субарендатор настоящим гарантирует, что не будет требовать от Собственника выгод, предусмотренных статьей 618 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Любая попытка Субарендатора совершить уступку или оформить субаренду в нарушение условий и обязательств настоящего договора является ничтожной и представляет собой существенное нарушение настоящего договора. Любое согласие Арендатора на конкретную уступку или субаренду не является согласием Арендатора на другую или последующую уступку или субаренду, и любая планируемая уступка или субаренда субарендаторами Субарендатора подчиняется настоящим условиям и положениям так, как будто бы подобная уступка или субаренда осуществлялась бы самим Субарендатором.

Несмотря на предоставление Арендатором своего согласия на уступку или субаренду Помещений, ни один правопреемник или субарендатор не имеют права аренды дополнительных площадей, кроме как на основании отдельного письменного соглашения, заключенного непосредственно между таким правопреемником или субарендатором и Арендатором.

3. Вывески, указатели и т.п.

Субарендатор вправе прикреплять любой указатель на любой двери, ведущей из Мест Общего Пользования в Помещение, при условии получения предварительного письменного согласия Арендатора, в том числе относительно его содержания, оформления, размера и места установки, а также при условии, что ее оформление, размер и расположение должны удовлетворять любым разумным правилам, которые установлены Арендатором, а также действующему Законодательству.

Субарендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендатора прикреплять или устанавливать в Помещении какое-либо оборудование, вывески, которые физически выходят за пределы Помещения.

4. Места Парковки

При условии своевременного внесения Платы за Места Парковки Субарендатор вправе парковать на Местах Парковки начиная с «01» ноября 2015 года не более 10 (десяти) автомобилей одновременно на Местах Парковки, при условии, что не позднее «31» октября 2015 года Субарендатор сообщит Арендатору номерные знаки автомобилей, имеющих право парковки на Местах Парковки. При этом в случае, если в течение Срока Аренды будут изменены номерные знаки автомобилей, имеющих право парковки на Местах Парковки, то Субарендатор обязан предварительно письменно уведомить Арендатора за 1 (один) рабочий день.

Субарендатор вправе въезжать на Места Парковки и выезжать с них таким путем или путями, какие периодически определяются Арендатором и/или Собственником при условии, что Субарендатор обязуется:

- не использовать Места Парковки в иных целях, кроме парковки автомобилей, и парковать автомобили таким образом, чтобы не создавать препятствий въезду других автомобилей на другие Места Парковки или выезду с них, а также подъезду к Зданию вообще;
- за исключением экстренных случаев, не заправлять автомобили бензином, не производить техническое обслуживание и ремонт автомобилей на Местах Парковки, не мыть их в Здании или на Местах Парковки, не хранить автомобильные шины;
- не допускать и не позволять допуск необоснованной холостой или шумной работы автомобильных двигателей, а также звуковых сигналов или иных ненадлежащих громких механических шумов в Здании или на Местах Парковки,

и при условии, что Места Парковки предоставлены исключительно Субарендатору и что Субарендатор не разрешит никаким другим лицам (за исключением своих работников, или любых уполномоченных лиц, занимающих Помещение, субарендаторов, посетителей) пользоваться Местами Парковки,

а также при условии, что Субарендатор примет на себя все риски в связи с использованием им Мест Парковки, и Арендатор не будет нести никакой ответственности за утрату автомобилей или причинение ущерба автомобилям, вещам или имуществу и за телесные повреждения (как со смертельным исходом, так и иные), за исключением случаев, когда такая утрата, ущерб или телесные повреждения явились следствием небрежности или нарушений, допущенных Арендатором или его служащими.

5. Телекоммуникация

Субарендатор имеет право заключить отдельный договор на предоставление услуг связи в Помещениях с оператором связи для предоставления городских, междугородних и международных телефонных линий в Помещении. Все городские, междугородние и международные телефонные

разговоры Субарендатора, а также все расходы по прокладке по Зданию оптико-волоконного кабеля, установке АТС, обслуживанию и эксплуатации телекоммуникационного оборудования оплачиваются Субарендатором оператору связи.

6. Улучшения Субарендатора. Отделочные Работы/Работы Субарендатора

При условии получения предварительного письменного согласия Арендатора, Субарендатор вправе за свой счет осуществлять Работы Субарендатора в Помещении в течение Срока Аренды силами квалифицированного подрядчика, обладающего законным правом осуществлять соответствующие работы в соответствии с условиями настоящего договора, и в том числе согласно условиям статьи 10 настоящего договора.

7. Разное

а) Субарендатор имеет право использовать все Инженерные Сети и Оборудование, обслуживающие Помещение или предоставляемые для обслуживания Помещения.

б) Субарендатор имеет право обеспечивать обслуживание и охрану Помещения независимо от остальной части Здания, при условии предварительного письменного согласования с Арендатором режима работы такого обслуживания и охраны, вопросов взаимодействия со службой безопасности Здания, и т.п.

в) Субарендатор имеет право использования всех существующих и будущих Инженерных Сетей и Оборудования в Здании, которые обслуживают Помещение, в соответствии с Правилами Внутреннего Распорядка, при условии, что Арендатор имеет право переносить указанные Коммуникации по своему усмотрению, письменно уведомив об этом Субарендатора, при условии, что это не будет ограничивать Разрешенное Использование Помещения Субарендатором. Если такой перенос Коммуникаций будет ограничивать Разрешенное Использование Помещения Субарендатором, то такой перенос Коммуникаций должен быть предварительно письменно согласован Сторонами, за исключением чрезвычайных ситуаций, когда такое согласие Субарендатора не требуется.

д) Субарендатор имеет право погрузки и разгрузки товара в специальных зонах Здания, предназначенных для погрузки и разгрузки, в соответствии с Правилами Внутреннего Распорядка.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБАРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Яровой Сергей Владимирович

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СУБАРЕНДАТОРА

1 Внесение Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы и иных платежей по Договору. Оплата расходов

1.1 Субарендатор обязан уплачивать Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату, Страховой Депозит и иные платежи по настоящему договору в сроки, установленные настоящим договором, и в предусмотренном в нем порядке.

1.2 По требованию Арендатора Субарендатор обязан возместить Арендатору все понесенные им издержки, расходы и убытки, или принять на себя финансовые обязательства Арендатора, возникшие в результате или в связи с каким-либо нарушением Субарендатором любого из его обязательств по Договору при условии, что возмещение таких издержек, расходов и убытков прямо предусмотрено условиями настоящего договора, документально подтверждено и действительно связано с нарушениями Субарендатора.

2 Содержание Помещений

2.1 Субарендатор обязан посредством Арендатора (а последний посредством привлечения Управляющей Компании), если иное прямо не указано в соответствующем подпункте настоящего пункта, своевременно с учетом требований раздела 15 Договора:

а) эксплуатировать и содержать Помещение с учетом требований раздела 15 Договора и положений п.п. 3.5 и 3.6 Приложения 5 к настоящему договору в соответствии с Разрешенным использованием в целях поддержания Помещения в исправном состоянии с учетом естественного износа, включая, но не ограничиваясь этим, осуществлять обслуживание систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, кондиционирования воздуха, вентиляции воздуха, противопожарной вентиляции, противопожарного оборудования, систем пожаротушения и оповещения о пожаре в Помещении;

б) мыть стекла всех окон в Помещении с внутренней стороны так часто, как это необходимо с точки зрения высокого качества содержания помещений, применимыми к типу Здания и назначению его в качестве офисного здания в городе Москве;

в) содержать Помещение в чистоте, порядке и в исправном состоянии в соответствии с высокими стандартами качества, применимыми к типу Здания и назначению его в качестве офисного здания в городе Москве, с учетом нормального износа;

д) производить текущий ремонт и улучшения в интерьере Помещения, когда такие работы необходимы для поддержания таковых в том же хорошем состоянии, в каком они были на день подписания Акта Приема-Передачи, с учетом разумного и обычного износа (осуществляется за счет Субарендатора, его силами или силами привлеченного им подрядчика);

е) осуществлять уборку Помещения, помещать мусор и отходы в специальные контейнеры и другие места, указанные Арендатором, а также содержать Помещение в чистоте, рабочем и безопасном состоянии.

2.2 В случае нарушения Субарендатором положения настоящей статьи 2, в дополнение ко всем остальным правам Арендатора:

а) Арендатор вправе письменно уведомить Субарендатора о конкретном нарушении; и

б) по получении указанного уведомления Субарендатор обязан немедленно приступить к устранению и продолжить устранение допущенного нарушения в кратчайшие технически возможные сроки.

3 Разрешенное Использование Помещения

3.1 Субарендатор обязуется с момента подписания настоящего договора и до даты возврата Помещения Арендатору:

- использовать Помещение только в соответствии с Разрешенным Использованием;
- не изменять Разрешенное Использование без предварительного письменного согласия Арендатора;

- выполнять все требования, устанавливаемые Органами Власти, а также судебными решениями в отношении Помещения или деятельности, осуществляемой Субарендатором в Помещении, в соответствии с Разрешенным Использованием.

Арендатор гарантирует Субарендатору Разрешенное Использование Помещения в течение Срока Аренды.

3.2 Субарендатор не вправе использовать или позволять использовать Помещение в любых иных целях, кроме Разрешенного Использования, а также в целях ведения незаконной, опасной, вредной деятельности или деятельности, способной причинить беспокойство или нанести ущерб Арендатору или любому другому лицу в Здании или в любых примыкающих помещениях, или в целях деятельности, которая может причинить вред Помещению или Зданию.

3.3 Субарендатор обязуется соблюдать все установленные Законодательством нормы и правила, связанные с использованием Помещения в соответствии с Разрешенным Использованием, включая правила техники безопасности, электробезопасности и пожарной безопасности (в том числе правила личной безопасности для работников и посетителей), санитарные, гигиенические и экологические нормы, а также нормы общественного порядка с учетом положений п. 5 Приложения 3 к настоящему договору.

3.4 В случае применения в отношении Арендатора штрафных санкций со стороны Органа Власти за нарушение Субарендатором законодательно установленных норм и правил (включая, но, не ограничиваясь, правил пожарной безопасности) Субарендатор обязан возместить Арендатору в течение 20 (Двадцати) рабочих дней оплату данных штрафов. В случае несвоевременного возмещения штрафов Субарендатор уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1 % от суммы штрафа за каждый день просрочки.

3.5 Субарендатор обязуется назначить из числа своих работников ответственного (и его заместителя) за соблюдение правил пожарной безопасности и ответственного (и его заместителя) за электрохозяйство в соответствии с разделом 15 Договора. Субарендатор также обязуется назначить из числа своих работников лицо (и его заместителя), следящее за сохранностью и состоянием Инженерных Сетей в целях своевременного сообщения Арендатору о видимых неисправностях приведенных инженерных систем.

3.6 Субарендатор принимает условия разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по всем Инженерным Сетям в соответствии с разделом 15 Договора. При разграничении эксплуатационной ответственности Стороны исходят из того, что Субарендатор принимает в пользование Инженерные Сети и Оборудование исключительно в целях извлечения полезных свойств таких Инженерных Сетей и Оборудования, при этом эксплуатация Инженерных Сетей и Оборудования осуществляется техническим персоналом Управляющей Компании за счет Арендатора. Эксплуатация Инженерных Сетей и Оборудования осуществляется под контролем Арендатора с оформлением Актов испытания и проверки Инженерных Сетей и Оборудования в соответствии с Регламентом (ППР), согласованным с Субарендатором.

Субарендатор освобождается Арендатором от ответственности за ущерб, убытки и иные расходы, понесенные Арендатором, его работниками, поставщиками, подрядчиками и клиентами, а также любыми третьими лицами при наступлении каких-либо неблагоприятных обстоятельств в связи с несоответствием проектных характеристик, расположения и иных свойств Инженерных Сетей, указанных в проектной и рабочей документации, из которых будет исходить Субарендатор при использовании Инженерных Сетей и Оборудования, их фактическим характеристикам, расположению и иным свойствам.

4 Перепланировка

4.1 Субарендатор не вправе осуществлять каких-либо изменений, добавлений или усовершенствований, которые затрагивают несущие конструкции или внешний облик Помещения или Здания. Для осуществления каких-либо внутренних переделок требуется предварительное письменное согласие Арендатора, а также соблюдение условий, предусмотренных пунктом 6 Приложения 4 настоящего договора. Субарендатор обязан получить все необходимые согласования на осуществление таких переделок.

4.2 В случае если Субарендатор проведёт осуществление перепланировок в течение Срока Аренды, и если это повлечет отключение Оборудования или Инженерных сетей, Субарендатор обязан обеспечить, чтобы такое отключение производилось надлежащим образом и с соблюдением правил техники безопасности.

4.3 В случае если при осуществлении работ, указанных в пункте 4.1 и 4.2 выше, Субарендатор причиняет ущерб Зданию, Субарендатор обязан возместить такой реальный ущерб, причиненный при выполнении требований, содержащихся в пункте 4.2, и произвести все необходимые работы (включая ликвидацию ущерба) к разумному удовлетворению Арендатора.

5 Правовые обязательства

5.1 Субарендатор обязан выполнять все Правовые обязательства, относящиеся к использованию Помещения.

5.2 В случае получения Субарендатором какого-либо уведомления от Органов Власти, относящегося к Помещению или к Зданию, Субарендатор немедленно направляет копию уведомления Арендатору и по согласованию с Арендатором самостоятельно или совместно с Арендатором выдвигает соответствующие возражения или протесты и составляет обращения в отношении уведомления.

5.3 В случае если какое-либо Правовое обязательство, обязанность по выполнению которого возложена на Субарендатора в соответствии с п. 5.1 настоящего Приложения, возникшее после заключения Договора, потребует осуществления работ в Помещении до прекращения Договора, Субарендатор обязан выполнить такие работы за свой счет к разумному удовлетворению Арендатора, при этом Субарендатор обязан получить предварительное письменное согласие от Арендатора на выполнение таких работ.

5.4 В случае если какое-либо Правовое обязательство потребует проведения работ как в Помещении, так и в Здании, и если Арендатор будет осуществлять такие работы и в Здании и в Помещении (по согласованию с Субарендатором), то Субарендатор обязан (по согласованию с Арендатором) оплатить Арендатору пропорциональную часть разумной стоимости данных работ, которая относится к работам, выполненным в Помещении при условии если выполнение соответствующего Правового обязательства возложено на Субарендатора. При этом о проведении Арендатором любых работ в Помещениях согласно требованиям Правового Обязательства Арендатор обязан заблаговременно уведомить Субарендатора, включая сроки начала и сроки завершения работ.

5.5 Если полученное Субарендатором Необходимое Согласование предусматривает завершение всех работ к сроку после прекращения Договора, Субарендатор обязан обеспечить их завершение до прекращения Договора, в случае невозможности завершения к обозначенному сроку - в разумные сроки после прекращения Договора. В этом случае к Субарендатору не применимы положения п.п. 4.2.4 – 4.2.6 настоящего Договора.

6 Инженерные Сети и Оборудование

6.1 Субарендатор не вправе использовать Инженерные Сети или Оборудование в иных целях и по иному назначению, чем те, для которых они предназначены, обязан не затруднять доступ к ним Арендатора, а также уполномоченных им лиц в целях осуществления обслуживания, ремонта, дополнения/ изменения соответствующих Инженерных Сетей или Оборудования.

6.2 Субарендатор несет ответственность за оплату, установку и подключение в Помещении телекоммуникационных линий и местных и международных телефонных линий в каждом случае в соответствии с условиями договоров, заключенных Субарендатором с поставщиком телекоммуникационных услуг.

6.3 Субарендатор обязуется заключить напрямую договор на оказание телекоммуникационных услуг в Помещении с поставщиком телекоммуникационных услуг, для предоставления городских, междугородних и международных телефонных линий в Помещении. Все городские, междугородние и международные телефонные разговоры Субарендатора, а также все расходы по прокладке по Зданию оптоволоконного кабеля, установке АТС, обслуживанию и эксплуатации телекоммуникационного оборудования для Субарендатора оплачиваются Субарендатором поставщику телекоммуникационных услуг в Здании.

7 Перегрузки и ущерб

7.1 Субарендатор не вправе устанавливать в Помещении промышленное оборудование, если иное предварительно не согласовано с Арендатором в письменной форме.

7.2 Субарендатор не вправе повреждать любую часть Здания, а также затруднять доступ к нему, и если он это сделает, он обязан безотлагательно устранить такое повреждение. Если иное предварительно не согласовано с Арендатором в письменной форме, Субарендатор не вправе загромождать любую часть Здания, и если он это сделает, он обязан безотлагательно устранить такое загромождение.

7.3 Субарендатор не вправе размещать в Здании, в Помещении или в лифтах Здания никакие предметы в таком положении или в таком количестве и такого веса, которые приведут к перегрузке или нанесут ущерб Помещению, Зданию или лифтам, либо приведут к перегрузке Инженерных Сетей в Помещении или Здании.

8 Правила Внутреннего Распорядка в Здании и Помещении

8.1 Субарендатор обязан соблюдать и выполнять Правила Внутреннего Распорядка, предусмотренные в Приложении 6 к настоящему договору, а также все другие разумные правила внутреннего распорядка (или разумные изменения в таких правилах), которые Арендатор и/или Собственник могут периодически устанавливать с направлением Субарендатору письменного уведомления заблаговременно до введения в действие таких правил. В случае изменения Правил Внутреннего Распорядка такие изменения вступают в силу для Субарендатора по истечении 30 дней с даты получения Субарендатором письменного уведомления об этих изменениях, за исключением случаев, когда другая дата отдельно согласовывается обеими Сторонами в письменном виде.

8.2 Субарендатор также обязан обеспечивать соблюдение Правил Внутреннего Распорядка со стороны работников, поставщиков, подрядчиков, субподрядчиков, представителей и клиентов Субарендатора для обеспечения возможности управления Зданием.

8.3 Субарендатор, за исключением лица, уполномоченного на то соответствующей доверенностью от имени Субарендатора, (его работники, посетители и т.п.) не вправе давать указания/поручения работникам, обеспечивающим порядок и безопасность в Здании.

9 Доступ Арендатора в Помещение

9.1 Субарендатор обязан предоставлять Арендатору (и лицам, уполномоченным Арендатором) беспрепятственный доступ в Помещение в порядке и в случаях, предусмотренных в настоящем договоре (включая, но не ограничиваясь этим, в Приложении 3 к Договору).

9.2 Субарендатор обязан сообщать Арендатору и/или Собственнику имена, адреса электронной почты и номера телефонов, по крайней мере, 2-х (двух) лиц, имеющих ключи от Помещений.

10 Налог на добавленную стоимость

10.1 Если иное прямо не установлено, все суммы, подлежащие уплате Субарендатором Арендатору по условиям настоящего договора, включают Налог на Добавленную Стоимость, который уплачивается Субарендатором Арендатору в размере и порядке, установленном Законодательством.

11 Возмещение ущерба

Субарендатор обязуется возместить документально подтвержденный прямой ущерб Арендатора в порядке, предусмотренном Законодательством, в части, не покрытой неустойкой.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБАРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Яровой Сергей Владимирович

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

Настоящие Правила Внутреннего Распорядка устанавливают основные права и обязанности Субарендатора при нахождении в Здании, включая Места Общего Пользования и Помещение.

1. Рабочие часы.

Рабочие Часы: с 08:00 до 20:00 с понедельника по пятницу каждой недели (исключая дни государственных праздников, установленных Законодательством).

2. Использование Мест Общего Пользования/лифтов.

Субарендатор обязан:

- а)** не загрязнять коридоры, дверные проемы, вестибюли, залы, лестницы, лифтовые холлы и другие Места Общего Пользования,
- б)** не допускать их загромождения, не использовать их в качестве мест складирования каких-либо материалов, имущества или мест сбора мусора (за исключением специально обозначенных для этого мест), не создавать препятствий для прохода к ним, и не допускать их использования для любых иных целей, кроме входа и выхода из Помещений и Здания и для перехода из одной части Здания в другую часть Здания.

В частности, запрещается засорять коридоры и/или холлы и/или шахты лифтов и/или лестницы. Все вестибюли перед грузовыми лифтами должны содержаться в чистоте и порядке. Субарендатор не вправе устанавливать или хранить мебель или иные посторонние предметы в Местах Общего Пользования (т.е. вне Помещений). По требованию Арендатора Субарендатор обязан за свой счет удалить указанные предметы, а также возместить дополнительные расходы по управлению Зданием, понесенные Арендатором в связи с удалением указанных предметов.

3. Сантехническое оборудование.

Сантехническое оборудование должно использоваться только в тех целях, для которых оно предназначено. Запрещается засорять сантехническое оборудование каким-либо мусором или посторонними предметами. Субарендатор несет ответственность за повреждение сантехнического оборудования вследствие неправильной эксплуатации.

4. Доставка и перемещение грузов

Работы по вносу в Здание и выносу из Здания, а также по перемещению в Здании предметов мебели, офисного и иного оборудования и любых иных громоздких или тяжелых предметов должны осуществляться в специально отведенное время, которое может быть ограничено, вплоть до нерабочих часов Здания. Маршрут, время и способ перемещения вышеуказанных предметов подлежит согласованию в письменном виде с Арендатором. Все расходы, связанные с проведением указанных работ, несет Субарендатор. Субарендатор обязан направить Арендатору письменное уведомление о намерении осуществить погрузочно-разгрузочные работы за 24 часа до предполагаемого момента проведения таких работ, и не позднее, чем до 14.00 часов Рабочего дня, предшествующего дню их проведения. В случае проведения работ по вносу в Здание или выносу из Здания малогабаритных предметов, для проведения которых не требуется использование тележек или иных специальных приспособлений, уведомление о проведении указанных работ не требуется.

Пассажирские лифты подлежат использованию только для перевозки людей. Разгрузка транспортных средств, осуществляющих доставку, должна производиться в местах, специально отведенных Арендатором, в соответствии с установленным ими графиком. Использование тележек или других аналогичных приспособлений при доставке предметов через парадные подъезды Здания, а также их использование в пассажирских лифтах не допускается без предварительного письменного согласия Арендатора. Субарендатор вправе отступить от требований настоящего пункта 4 только в случае получения предварительного письменного разрешения Арендатора.

5. Вывоз.

Субарендатор обязан предоставить Арендатору список лиц, уполномоченных подписывать от имени Субарендатора документы на вывоз. Субарендатор имеет право вносить изменения в вышеуказанный список путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления. Список лиц, уполномоченных выступать от имени Субарендатора, предоставляемый Субарендатором Арендатору, будет являться для Арендатора достаточным подтверждением наличия у внесенных в него лиц необходимых полномочий действовать от имени Субарендатора.

6. Размещение тяжелых объектов.

Предполагаемый вес и место установки сейфов, тяжелой мебели и оборудования, подлежат утверждению Арендатором. Выбор подставки, которая в обязательном порядке должна быть использована для установки указанных предметов с целью равномерного распределения их веса, также подлежит утверждению Арендатором.

7. Коридоры.

Не разрешается оставлять открытыми двери коридоров, ведущих в Места Общего Пользования (кроме дверей, ведущих в лифтовые холлы этажей, полностью сданных Арендатором одному Субарендатору).

8. Содержание Помещений.

Субарендатор обязан содержать Помещения и оборудование Помещений в исправном и безопасном состоянии. При этом Субарендатор в процессе осуществления деятельности в Помещениях несет ответственность за соблюдение противопожарных, экологических и санитарно-гигиенических норм при условии выполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 4 Приложения 3 к настоящему договору.

9. Животные.

Проход в Здание с животными (включая птиц и рыб) и их содержание в Здании запрещается.

10. Контроль за температурой.

Субарендатор и Арендатор обязаны поддерживать в Помещениях температуру в пределах, установленных проектом, применяя разумные меры по энергосбережению. Изменение Пользователями или осуществление ими каких-либо действий, имеющих целью изменение настройки термостатов, контролирующих температуру в Помещениях или иных пространствах Здания, запрещено. Арендатор обязан рассмотреть требования Арендаторов, касающиеся настройки термостатов, и предпринять необходимые меры для поддержания в Здании стандартной температуры.

Все требования о предоставлении услуг кондиционирования в нерабочее время подлежат направлению Арендатору в электронной форме по реквизитам, согласованным Сторонами. Полномочия лиц, имеющих право направлять Арендатору запросы о предоставлении услуг в нерабочее время, определяются Арендатором на основании списка уполномоченных лиц и дополнений к нему, представляемых ему Субарендатором. Запрос на предоставление услуг в нерабочее время должен быть передан не позднее, чем за 3 (три) часа до предполагаемого времени предоставления услуг. В случае нарушения обозначенного срока уведомления Арендатор вправе установить дополнительную плату за предоставление таких услуг, но не более величины Переменных платежей, рассчитанной исходя из количества дней, в которых было допущено соответствующее нарушение. Арендатор в любом случае гарантирует поддержание температуры в Помещениях в течение рабочего времени, не ниже санитарных норм, установленных Законодательством.

11. Запрет на использование опасных веществ и материалов.

Хранение и использование в Здании легковоспламеняющихся, взрывоопасных и вредных веществ запрещается. Данное требование не распространяется на средства бытовой химии, используемые для уборки Помещений. Субарендатор обязан неукоснительно соблюдать требования правил противопожарной безопасности, установленных действующим Законодательством при условии выполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4 Приложения 3 к настоящему договору.

12. Запрет на осуществление продаж посредством автоматических устройств.

Размещение в Здании любых автоматических устройств для осуществления продаж без получения на это предварительного письменного согласия Арендатора запрещается.

13. Ограничение прав арендаторов.

Субарендатор не вправе создавать другим арендаторам Здания препятствия по использованию арендуемых ими помещений. При использовании Помещений Субарендатор не вправе причинять

неудобства другим арендаторам путем созданием шума, вибрации или распространения запахов. В частности, запрещается использование оборудования, инструментов и иных предметов и веществ, которые могут послужить источником чрезмерного шума, запахов, теплового излучения, радиоактивного излучения или иным образом причинять неудобства другим пользователям.

14. Утерянное/ украденное имущество.

Арендатор не несет ответственность за утрату или кражу денежных средств, ювелирных изделий или другого личного имущества из Помещений или Мест Общего Пользования Здания.

15. Запрет на использование оборудования, не относящегося к оборудованию, необходимому для Разрешенного Использования.

Использование в Здании любого оборудования, не относящегося к Разрешенному Использованию, без получения предварительного письменного согласия Арендатора запрещается.

16. Запрещенные виды деятельности.

Осуществление розничной торговли, агитационной деятельности, деятельности по сбору пожертвований или взносов, по распространению рекламы или предложению услуг (за исключением случаев, когда указанные виды деятельности осуществляются в Помещениях и в ней не участвуют лица иные, чем сотрудники Субарендатора) запрещается. Субарендатор обязан уведомить Арендатора о любых фактах осуществления вышеуказанной деятельности, ставших известными Субарендатору.

17. Подрядчики Субарендатора.

Доступ в Помещения или Здание подрядчиков, привлеченных Субарендатором для выполнения Работ Субарендатора, в случаях:

- необходимости прохода в подсобные помещения Здания, предназначенные для размещения механических систем, телефонного или электрического оборудования;
- необходимости использования грузового лифта;
- необходимости проведения Работ Субарендатора в нерабочее время,

осуществляется на основании письменного разрешения Арендатора. Получение письменного разрешения на проход подрядчика должно быть осуществлено Субарендатором заблаговременно, при условии что Арендатор обязан направить ответ Субарендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором письменного запроса Субарендатора, и ПРИ УСЛОВИИ ЧТО Арендатор предпримет все необходимые усилия для допуска такого подрядчика в случае чрезвычайных ситуаций незамедлительно по просьбе Субарендатора.

До начала выполнения подрядчиком работ Субарендатор обязан предоставить Арендатору учредительные документы, действующие лицензии/разрешения/полисы, необходимые для выполнения соответствующих работ подрядчиком и получить предварительное согласие Арендатора на привлечение соответствующего подрядчика для выполнения работ. Иная информация может быть предоставлена Субарендатором по письменному запросу Арендатора, содержащему перечень необходимой к предоставлению информации/ документов, а также цели, для которых они необходимы.

До начала любых работ в Здании Субарендатор и/или его подрядчик обязан представить Арендатору для согласования проекты и график проведения работ, отражающий основные и существенные этапы работ.

Вышеизложенные требования подлежат применению ко всем работам, выполняющимся в Здании, в частности, к работам по установке телефонного и телеграфного оборудования, электрических устройств и принадлежностей, а также к работам по установке любых объектов, в результате которых может быть причинен существенный вред стенам, полам, элементам деревянных конструкций, отделке, окнам, потолкам, оборудованию и любым другим элементам или конструкциям Здания.

18. Запрет на курение.

Запрещается курить в Здании, включая, но не ограничиваясь этим, в туалетах, на лестницах, в лифтах, общих вестибюлях и коридорах, Местах Парковки (за исключением мест в Здании, специально обозначенных для этих целей).

19. Вывоз крупногабаритного мусора.

Субарендатор несет ответственность за вывоз мусора, оставшегося после доставки ему крупных предметов или въезда Субарендатора в арендуемые им помещения. Указанный мусор должен быть вывезен из Здания для утилизации вне пределов Здания. В случае несвоевременного вывоза мусора Арендатор вправе самостоятельно осуществить его вывоз и утилизацию. В этом случае

Субарендатор обязан возместить Арендатору все расходы, понесенные ими в связи с вывозом и утилизацией мусора, а также компенсировать административные расходы Арендатора, связанные с организацией вывоза мусора, сумма которых определяется Арендатором самостоятельно.

20. Контакты в чрезвычайных случаях.

Субарендатор обязан сообщить Арендатору имена и номера телефонов контактных лиц Субарендатора для связи в экстренных случаях (чрезвычайных ситуациях).

21. Охрана и пожарная безопасность.

- i. Субарендатор обязан соблюдать утвержденные Арендатором и/или Собственником Здания правила безопасности и принимать участие в реализации программ мероприятий по обеспечению безопасности Здания и находящихся в нем людей, утвержденных Арендатором и/или Собственником, в том числе в учениях по противопожарной безопасности и мероприятиях по обучению персонала правилам противопожарной безопасности. Субарендатор обязан принимать все разумные меры для обеспечения соблюдения всеми Пользователями требований вышеуказанных правил и программ.
- ii. Во исполнение требований правил и программ безопасности, утвержденных Арендатором и/или Собственником, Субарендатор обязан:
 - a) назначить лицо, ответственное за соблюдение правил пожарной безопасности;
 - b) обеспечить Арендатору и/или Собственнику и техническому персоналу беспрепятственный доступ в Помещения для профилактического осмотра, обслуживания и ремонта систем безопасности в зоне ответственности Субарендатора согласно разделу 15 Договора в порядке, предусмотренном для осуществления Права Доступа (как указано в Приложении 3 к Договору);
 - c) участвовать в учениях по эвакуации из Здания, которые периодически организуются Арендатором;
 - d) по сигналу тревоги немедленно покинуть этаж, на котором расположены Помещения, а в случае необходимости и Здание;
 - e) при использовании аварийных (пожарных) лестниц и выходов воздерживаться от действий, которые могли бы воспрепятствовать немедленной и безопасной эвакуации находящихся в Здании людей; обеспечить, чтобы двери, ведущие к аварийным выходам, не были заперты либо были оборудованы системой автоматического открывания в случае пожара, с тем, чтобы обеспечить свободный доступ к лестницам (однако при этом запрещается оставлять их распахнутыми); не создавать помех для нормального функционирования систем эвакуации и не создавать препятствий на путях эвакуации;
 - f) не создавать препятствий для доступа к огнетушителям и пожарным рукавам;
 - g) использовать трубопроводы и иные коммуникации только в тех целях, для которых они предназначены.
- iii. Арендатор имеет право проверять документы, устанавливающие личность посетителей Здания, а также по согласованию с Субарендатором принимать решения о предоставлении или отказе в предоставлении доступа в Здание. В случае отказа в предоставлении доступа в Здание Арендатор обязан незамедлительно проинформировать Субарендатора о таком случае.
- iv. Арендатор регистрирует посетителей (с указанием имени посетителя, представляемой посетителем организации, времени входа, и наименования посещаемой организации), а также ведет журнал, в котором отражаются любые происшествия, имевшие место в Здании. В нерабочее время Арендатор вправе совершать обходы с целью контроля за тем, чтобы входные двери были надлежащим образом заперты. Субарендатор обязан немедленно информировать Арендатора о любом происшествии или о любых подозрительных лицах. В зависимости от обстоятельств Субарендатор может информировать о таких происшествиях и подозрительных лицах специальные службы, такие как полиция, соответствующие службы Субарендатора, медицинские и иные службы. В случае чрезвычайных обстоятельств Арендатор имеет право предпринять любые действия, которые он сочтет необходимыми в таких обстоятельствах.
- v. По окончании рабочего дня Субарендатор обязан запирает внутренние двери комнат в Помещении, а также выключать все осветительные приборы. Все замки на дверях Помещений должны соответствовать стандарту, установленному в Здании, за исключением случаев, когда Арендатор предоставил свое письменное согласие на установку иных замков. Субарендатор не вправе устанавливать какие-либо дополнительные запирающие устройства на входных дверях Помещений без предварительного письменного согласия Арендатора. Для получения дубликатов ключей от внутренних дверей Помещений Субарендатор обязан направить

соответствующий запрос Арендатору. Субарендатор по предварительному письменному запросу Арендатора обязан предоставить уполномоченному лицу Арендатора, указанному в соответствующем запросе, один мастер-ключ, обеспечивающий доступ во все запираемые комнаты, офисы и группы офисов, расположенные в Помещениях.

- vi. Арендатор имеет право использовать вышеуказанный мастер-ключ только при наличии у них оснований для предположения о наличии обстоятельств, связанных с Помещениями, которые могут привести к причинению вреда или ущерба Зданию и/или арендаторам. В случае передачи Субарендатором каких-либо ключей лицу, не указанному в письменном запросе Арендатора (даже если такое лицо является работником Арендатора) Арендатор не несет ответственности за действия указанного лица. При этом действия, совершенные таким лицом в связи с получением им ключа от Субарендатора, не могут рассматриваться как совершенные им при исполнении трудовых (должностных, служебных) обязанностей. В остальных случаях Арендатор несет ответственность за все действия, совершенные любыми лицами с использованием, переданного в установленном п.п. v настоящего Приложения, мастер-ключа.
- vii. Выполнение любого положения Правил Внутреннего Распорядка, в том числе п. 1 Приложения 6 к настоящему договору ни в коем случае не должно ограничивать право Субарендатора на круглосуточный доступ в Помещения семь дней в неделю в течение Срока Аренды, как это предусмотрено п.1 Приложения 4.

22. Координация услуг.

При условии письменного уведомления Арендатора о списке поставщиков Арендатор обязуется не препятствовать доставке минеральной воды, льда, полотенец, газет, бумаги, канцелярских принадлежностей и иных аналогичных потребительских товаров в Помещения.

23. Прокладка коммуникаций (кабеля).

В случае возникновения у Субарендатора потребности в услугах телефонной, телеграфной или иной связи либо услугах по установке сигнализации, прокладка соответствующих коммуникаций (кабеля) в Помещениях может осуществляться без предварительного письменного согласия Арендатора. Использование нагревательных приборов, оборудования для подогревания или приготовления пищи и любого иного аналогичного оборудования без предварительного письменного согласия Арендатора запрещается. В случае одобрения Арендатором размещения мини-кухни в Помещениях в соответствии с проектной документацией согласие Арендатора на использование в такой кухне нагревательных приборов, оборудования для подогревания пищи будет считаться автоматически полученным.

24. Запрет на проживание/контроль за количеством людей.

Использование Помещений или их части для проживания людей или для сна запрещается.

25. Контроль Субарендатора.

Субарендатор обязан принимать все меры, необходимые для содействия обеспечению исполнения всеми иными арендаторами требований настоящих Правил Внутреннего Распорядка.

26. Уборка и удаление мусора.

Субарендатор обязан содержать Помещения в чистоте и порядке, проводя регулярную уборку по стандартам, принятым в зданиях класса А. Удаление мусора из Помещений производится в соответствии с регламентом, установленным Арендатором.

27. Перепланировка или изменения в Помещениях.

Любые перепланировки и изменения в Помещениях должны быть заранее согласованы с Арендатором.

28. Жалюзи или иные конструкции, влияющие на внешний облик Здания.

Субарендатор не имеет право вешать жалюзи (либо иные конструкции, влияющие на внешний облик Здания) на окна в Помещениях, за исключением согласованного Арендатором формата, единого для всего Здания.

29. Изменения.

Арендатор вправе вносить изменения в настоящие Правила Внутреннего Распорядка, а также устанавливать иные правила, которые будут по их обоснованному мнению необходимы для надлежащей эксплуатации и управления Зданием и Местами Общего Пользования. Указанные изменения становятся обязательными для Субарендатора по истечении 30 (тридцати) дней с даты получения от Арендатора уведомления о соответствующих изменениях с приложением текста таких изменений. В случае если изменения в Правила Внутреннего Распорядка связаны с необходимостью проведения Субарендатором долгосрочных дополнительных работ, а также приобретения дополнительных материалов, вступление в силу изменений откладывается на

разумный срок, необходимый для проведения соответствующих работы и приобретения материалов.

Субарендатор обязан выполнять все другие разумные правила внутреннего распорядка (или разумные изменения в правилах), которые Арендатор может периодически устанавливать для арендаторов Здания с направлением Субарендатору письменного уведомления за 30 (тридцать) календарных дней до введения таких правил.

При этом Стороны настоящим соглашаются, что в случае необходимости зафиксировать изменения в Правилах Внутреннего Распорядка, которые Арендатор может периодически устанавливать для арендаторов Здания, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору – Субарендатор обязан подписать любое такое дополнительное соглашение к Договору.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБАРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Яровой Сергей Владимирович

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

1. Спокойное пользование Помещением

Если Субарендатор выполняет свои обязательства по настоящему договору, то Арендатор гарантирует Субарендатору, что Субарендатор может беспрепятственно пользоваться Помещением в течение всего Срока Аренды без каких-либо перерывов или помех со стороны Арендатора или любой стороны, действующей от имени или по указанию Арендатора.

2. Услуги

2.1 Арендатор и Собственник обеспечат предоставление следующих Услуг:

- a)** уборка Мест Общего Пользования внутри Здания и мойка фасада Здания и других наружных стеклянных поверхностей, включая все наружные окна (2 раза в год);
- b)** обеспечение освещения Мест Общего Пользования и Мест Парковки;
- c)** обеспечение вентиляции в Здании, включая Помещение в Рабочие Часы, а также в нерабочие часы в соответствии с п. 10 Приложения 6 к настоящему договору согласно разделу 15 Договора;
- d)** обеспечения сезонного кондиционирования в Здании, включая Помещение, в Рабочие Часы, а также в нерабочие часы в соответствии с п. 10 Приложения 6 к Договору согласно разделу 15 Договора;
- e)** обеспечение электроснабжения Здания (за исключением Помещений) до точек подключения электрооборудования в Помещениях согласно разделу 15 Договора;
- f)** обеспечение сезонного отопления в Здании согласно разделу 15 Договора;
- g)** обеспечение ХВС и ГВС и водоотведения Здания согласно разделу 15 Договора;
- h)** эксплуатационное обслуживание установленного противопожарного оборудования Здания согласно нормам и правилам действующего Законодательства до точек подключения оборудования в Помещении согласно разделу 15 Договора;
- i)** установка мусорных контейнеров в специально отведенных местах и обеспечение уборки мусора из центральных мест хранения мусора с помощью специальной службы;
- j)** круглосуточная охрана периметра Здания, входов и выходов из него;
- к)** эксплуатация и техническое обслуживание лифтов в Здании;
- l)** уборка прилегающей к Зданию территории: уборка мусора, подметание, полив водой, уборка снега, скалывание льда, снятие сосулек;

2.2 Вне зависимости от положений вышеприведенного пункта 2.1 не существует обязательства по предоставлению Услуг, если, (и в течение такого времени):

- a)** Арендатору препятствуют не зависящие от нее обстоятельства, включая аварии, повреждения, необходимость проверки, техобслуживания или ремонта; или
- b)** какая-либо Услуга не может быть разумно предоставлена вследствие проведения работ по переделке, проверке или ремонту или любых других работ, проводимых в Здании; или
- c)** существует какая-либо задолженность Субарендатора по оплате Постоянных и Переменных платежей на срок более 30 (тридцати) календарных дней, о чем Субарендатор письменно уведомлен.

При этом в случаях, указанных в пунктах 2.2(а) или 2.2(б), предоставление Услуг должно быть восстановлено так скоро, как это практически возможно.

2.3 Арендатор обеспечит содержание несущих конструкций и внешнего вида Здания в хорошем состоянии, а также обязан осуществлять капитальный ремонт Здания.

2.4 По предварительному письменному требованию Субарендатора в Помещении может быть обеспечено сезонное кондиционирование в нерабочие часы, в том числе, в случаях,

предусмотренных настоящим договором, за дополнительную плату, и при условии технической возможности.

3. Обеспечение выполнения Правил Внутреннего Распорядка

Арендатор примет меры к обеспечению выполнения Правил Внутреннего Распорядка или аналогичных условий всеми пользователями Здания.

4. Содействие Субарендатору

В каждом случае, когда необходимо получить Необходимые Согласования по любому из вопросов, указанных в настоящем договоре, Арендатор по требованию Субарендатора (но, не требуя от Субарендатора какой либо платы) приложит все разумные усилия к тому, чтобы оказать содействие Субарендатору в получении Необходимых Согласований.

5. Снабжение электроэнергией и водоснабжением

Арендатор за свой счет обеспечивает нормальное и безопасное функционирование всех инженерных систем, коммуникаций и оборудования Помещения и Здания, снабжение Помещения и Здания электроэнергией, отоплением, холодным и горячим водоснабжением и отведением сточных вод, вывоз и утилизацию мусора и отходов, содержание и уборку мест общего пользования, прилегающей территории (включая освещение, уборку снега с крыш здания и с территории) и другое необходимое эксплуатационное обслуживание, а также наличие приборов учета потребленных Субарендатором коммунальных услуг.

Арендатор по возможности сообщит Субарендатору в письменной форме о любом предстоящем отключении или временном перерыве в подаче электроэнергии и/или теплоснабжении, и/или водоснабжения в Помещении сразу, как только ему станет известно об этом.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБАРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Яровой Сергей Владимирович

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

[•] года

город Москва

Настоящий Акт Приема-Передачи Помещений подтверждает, что Арендатор передает, а Субарендатор принимает нежилые помещения с расчетной площадью _____ кв.м., расположенные на _____ этаже Здания по адресу: **Страстной бульвар, д. 9, г. Москва, РФ** (далее «Помещения») и Места Парковки в количестве _____ машиномест, как они определены в договоре субаренды нежилого помещения, подписанном между [] и [] [] года (далее «Договор»).

Субарендатор не имеет каких-либо претензий к Арендатору в отношении вышеуказанных Помещений и Мест Парковки, и Субарендатор принимает Помещения и Места Парковки в состоянии, полностью соответствующем условиям Договора и подтверждает, что они переданы в порядке, предусмотренном Договором.

Настоящий Акт Приема-Передачи составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой из Сторон).

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБАРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»

Яровой Сергей Владимирович

Печать

ПРИЛОЖЕНИЕ 9
к Договору субаренды нежилого помещения
№ _____ от _____ 2015 года

ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

АКТ ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

[•] года

город Москва

[] настоящим подтверждает возврат [] нежилых помещений с расчетной площадью [] квадратных метров, расположенные на [] этаже здания по адресу: [], г. Москва, РФ (далее «**Помещения**») и Мест Парковки в количестве _____ машиномест, как они определены в Договоре субаренды.

Арендатор не имеет каких-либо претензий к Субарендатору в отношении вышеуказанных Помещений и Мест парковки, и Арендатор принимает Помещения и Места парковки в состоянии, полностью соответствующем условиям Договора и подтверждает, что они переданы в порядке, предусмотренном Договором.

Настоящий Акт Приема-Передачи составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой из Сторон).

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Автодор»**

Ермилова Наталья Владимировна

Печать

СУБАРЕНДАТОР

**Общество с ограниченной ответственностью
«Автодор-Платные Дороги»**

Яровой Сергей Владимирович

Печать