

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № а-ХХ/ХХ

пгт. Мурмаши

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «НОВАПОРТ Трейдинг», именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, в лице Директора Мурманского филиала **Пака Александра Витальевича**, действующего на основании Положения о Мурманском филиале и Доверенности серии 54 АА 2279486 от 7 сентября 2016 года, удостоверенной Левиной Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Оби, зарегистрированной в реестре за №5-2958, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем СУБАРЕНДАТОР, в лице _____, действующий на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДАТОР передает, а СУБАРЕНДАТОР принимает за плату во временное пользование (субаренду) недвижимое имущество (далее по тексту - арендуемая площадь):

- часть нежилого помещения площадью 4 кв. м., расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, зал регистрации пассажиров, 2 этаж, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору;

- часть нежилого помещения площадью 4 кв. м., расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, зал прилета «А», согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

Арендатор владеет арендуемой площадью на основании Договора аренды № а/нт-21а/17 от 10.11.2017г., заключенного между ПАО «Аэропорт Мурманск» и ООО «НОВАПОРТ Трейдинг».

1.2. Арендуемые площади, указанные в пункте 1.1. передаются СУБАРЕНДАТОРУ для организации размещения двух точек розничной продажи кофейных напитков на вынос.

1.3. Режим работы СУБАРЕНДАТОРА на арендуемых площадях: круглосуточно.

1.4. Арендуемые площади, в котором находятся арендуемые площади, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, принадлежат АРЕНДАТОРУ на основании Договора аренды № а/нт-21а/17 от 10.11.2017 г., заключенным между ПАО «Аэропорт Мурманск» и ООО «НОВАПОРТ Трейдинг».

1.5. Сдача арендуемых площадей в субаренду по настоящему Договору не влечет за собой перехода права собственности на арендуемые площади.

1.6. Указанные в п.1.1. настоящего Договора арендуемые площади передаются СУБАРЕНДАТОРУ на основании Акта приема-передачи, подписанного сторонами, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

1.7. Арендуемые площади, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, или его часть не могут быть сданы в субаренду третьим лицам без письменного согласия АРЕНДАТОРА и на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

1.8. СУБАРЕНДАТОР не вправе предоставлять арендуемые площади в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Нарушение СУБАРЕНДАТОРОМ данного пункта Договора является существенным нарушением настоящего Договора.

1.9. На момент заключения настоящего Договора арендуемые площади, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора не обременены залогом или иными правами третьих лиц, кроме известных Субарендатору. Субарендатору известно обо всех ограничениях (обременениях) арендуемых площадей.

1.10. При прекращении действия настоящего Договора арендуемые площади, указанные в

п. 1.1. настоящего Договора должны быть возвращены СУБАРЕНДАТОРОМ АРЕНДАТОРУ по Акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДАТОР обязуется:

2.1.1. Передать арендуемые площади СУБАРЕНДАТОРУ по Акту приема-передачи.

2.1.2. Провести с персоналом СУБАРЕНДАТОРА противопожарный инструктаж по соблюдению пожарной безопасности в службе поискового и аварийно-спасательного обеспечения полетов (далее – СПАСОП), инструктаж по пропускному и внутриобъектовому режимам в службе авиационной безопасности (далее – САБ).

2.1.3. Обеспечить СУБАРЕНДАТОРУ возможность беспрепятственного пользования арендуемыми площадями в течение срока действия настоящего Договора.

2.1.4. Обеспечить предоставление СУБАРЕНДАТОРУ коммунальных, эксплуатационных услуг, услуг электроснабжения.

2.1.5. Не менее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить СУБАРЕНДАТОРА о необходимости освобождения арендуемых площадей в связи с принятыми в установленном порядке решениями о проведении капитального ремонта, перепланировки и/или реконструкции недвижимого имущества, когда выполнение этих работ повлечет невозможность пользования арендуемыми площадями. По истечении срока, указанного в уведомлении АРЕНДАТОРА, действие настоящего Договора прекращается.

2.1.6. Принять у СУБАРЕНДАТОРА арендуемые площади по Акту приема-передачи после прекращения действия настоящего Договора.

2.2. СУБАРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Принять у АРЕНДАТОРА арендуемые площади по Акту приема-передачи.

2.2.2. Занимать только арендуемые площади по настоящему Договору.

2.2.3. Соблюдать установленный режим работы и использовать арендуемые площади исключительно по назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

2.2.4. Не размещать и не распространять рекламу вне пределов арендуемых площадей, в том числе на наружных поверхностях стен, огораживающих арендуемые площади, а также не предоставлять третьим лицам возможность осуществлять такое размещение и распространение рекламы и иной информации.

Указанный запрет не распространяется на размещение своего фирменного названия, логотипа, наименование бренда, названия юридического лица, а также на случаи, когда размещение и распространение рекламы осуществляется в согласованном сторонами порядке, а также на случаи размещения и распространения СУБАРЕНДАТОРОМ сведений, распространение которых по форме и содержанию является для него обязательным на основании закона.

2.2.5. Согласовать с АРЕНДАТОРОМ вид и содержание всех сведений, которые СУБАРЕНДАТОР планирует размещать в (на) арендуемых по настоящему Договору площадях и (или) с их использованием, уведомив АРЕНДАТОРА в срок не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до момента совершения любого из указанных выше действий. СУБАРЕНДАТОР обязуется получить в соответствующих муниципальных и государственных органах разрешение на размещение вывесок, иной информации, если имеется такое требование.

2.2.6. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режимы, иные требования, обязательные для исполнения на территории АРЕНДАТОРА.

2.2.7. Соблюдать меры авиационной и транспортной безопасности, в том числе:

- перед началом своей деятельности на территории АРЕНДАТОРА обеспечить прохождение всем персоналом, занятым в работах на арендуемых площадях, инструктажа по пропускному и внутриобъектовому режиму в САБ и противопожарного инструктажа по соблюдению пожарной безопасности в СПАСОП;

- при необходимости своевременно и в установленном АРЕНДАТОРОМ порядке оформлять пропуска сотрудникам для прохождения на территорию АРЕНДАТОРА (с пропускным режимом) по заявке в соответствии с правилами пропускного и внутриобъектового

режимов;

- при расторжении настоящего Договора (в том числе и при досрочном) возвратить АРЕНДАТОРУ ранее выданные пропуска не позднее дня прекращения срока действия настоящего Договора;

- выполнять иные нормы и правила по авиационной безопасности, действующие на территории АРЕНДАТОРА.

2.2.8. Не доставлять на арендуемые площади и не хранить в них оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие и прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека, а также вредные для окружающей среды.

2.2.9. Поддерживать арендуемые площади в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, содержать арендуемые площади и инженерные системы в надлежащем техническом состоянии и нести все расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием арендуемых площадей. Техническое обслуживание, эксплуатация электрооборудования на арендуемых площадях осуществляется СУБАРЕНДАТОРОМ. Эксплуатация электрооборудования на арендуемых площадях может осуществляться СУБАРЕНДАТОРОМ самостоятельно, либо с привлечением соответствующей организации в пределах подписанного Акта балансовой и эксплуатационной ответственности. СУБАРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДАТОРУ копию приказа о назначении ответственного за электрохозяйство, копию Договора на техническое обслуживание, а также предоставлять отчеты о проведении технического обслуживания электрооборудования (включая планово-предупредительные ремонты).

2.2.10. Согласовывать с АРЕНДАТОРОМ внешний и внутренний дизайн на арендуемых площадях (в том числе оборудования).

2.2.11. Не совершать действий, способных вызвать повреждение арендуемых площадей и расположенных в них инженерных сетей, имущества.

2.2.12. Не производить никаких перепланировок и переоборудования на арендуемых площадях без письменного согласия АРЕНДАТОРА.

2.2.13. Согласовывать перечень и паспортные данные оборудования, а также предоставить ежемесячный расчет расхода электроэнергии.

2.2.14. Использовать места общего пользования (коридоры, пожарные лестницы, лестничные пролеты, холлы и др.) по их прямому назначению, не допускать складирования своего имущества на данных площадях.

2.2.15. Соблюдать правила противопожарной безопасности, санитарно-технические нормы.

2.2.16. Принять все разумные меры для обеспечения безопасности арендуемых площадей, а также вещей, находящихся на арендуемых площадях.

2.2.17. Производить охрану арендуемых площадей, а также находящегося в них имущества (вещей) самостоятельно и за свой счет.

2.2.18. Проводить инструктаж своих работников по охране труда, технике безопасности, противопожарной безопасности и электробезопасности, обеспечить соблюдение работниками указанных требований действующего законодательства.

2.2.19. Соблюдать «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года № 390 и иные нормативные документы в сфере пожарной безопасности; за свой счет оборудовать арендуемые площади установками автоматической пожарной сигнализации и системой оповещения людей при пожаре согласно указаний АРЕНДАТОРА, а также своевременно производить их техническое обслуживание. Персональную ответственность за обеспечение пожарной безопасности на арендуемых площадях несет СУБАРЕНДАТОР.

2.2.20. Не допускать пребывания или привлечения к трудовой деятельности на арендуемых площадях иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих соответствующего разрешения (разрешительных документов) согласно действующему законодательству Российской Федерации.

2.2.21. Согласовывать с АРЕНДАТОРОМ время и порядок доставки товаров (имущества, т.д.) на арендуемые площади.

2.2.22. По согласованию с АРЕНДАТОРОМ в случае пожара, аварии, инцидента, возникших по вине СУБАРЕНДАТОРА, возместить материальный ущерб АРЕНДАТОРУ в полном объеме в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от АРЕНДАТОРА соответствующего требования или восстановить арендуемые площади.

2.2.23. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемые площади представителей АРЕНДАТОРА с целью осуществления своих управленческих (контрольных) функций, либо с целью проведения проверки правильности эксплуатации арендуемых площадей, при условии соблюдения режима работы СУБАРЕНДАТОРА. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий представители АРЕНДАТОРА имеют право доступа на арендуемые площади вне зависимости от режима работы СУБАРЕНДАТОРА.

2.2.24. Самостоятельно и за счет собственных средств в разумные сроки осуществлять текущий ремонт арендуемых площадей и коммуникаций, а также техническое переоснащение арендуемых площадей, установку на арендуемых площадях нового оборудования в соответствии с согласованной с АРЕНДАТОРОМ технической документацией и сроками производства работ.

В случае если ремонт на арендуемых площадях выполнен АРЕНДАТОРОМ, по отдельному согласованию Сторон, СУБАРЕНДАТОР обязуется возместить АРЕНДАТОРУ расходы на ремонт и техническое переоснащение арендуемых площадей.

2.2.25. Производить уборку на арендуемых площадях за счет собственных средств.

2.2.26. Содержать арендуемые площади в чистом состоянии, соответствующему требованиям санитарных норм и правил.

2.2.27. Немедленно извещать АРЕНДАТОРА о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемым площадям ущерб, и безотлагательно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения арендуемых площадей.

2.2.28. В случае возникновения потребности в телекоммуникационных услугах (телефония, интернет и т.п.) заключить соответствующий Договор с оператором связи только с согласия АРЕНДАТОРА.

2.2.29. Самостоятельно и за счет собственных средств ввозить, устанавливать и обслуживать на арендуемых площадях оборудование, которое требуется для деятельности СУБАРЕНДАТОРА в соответствии с условиями Договора. Ввоз (вывоз) СУБАРЕНДАТОРОМ оборудования осуществляется с соблюдением установленного пропускного режима, с выдачей АРЕНДАТОРОМ соответствующего письменного разрешения.

2.2.30. Предоставлять по требованию АРЕНДАТОРА соответствующие документы о правомерности осуществления своей деятельности на арендуемых площадях.

2.2.31. Своевременно производить оплату за аренду арендуемых площадей на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.32. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов, требований АРЕНДАТОРА о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности СУБАРЕНДАТОРА и ставящих под угрозу сохранность арендуемых площадей, экологическую и санитарную обстановку на арендуемых площадях и на прилегающих к ним территориях.

2.2.33. По окончании срока действия Договора или досрочном расторжении СУБАРЕНДАТОР обязан вывезти своими силами и за счет собственных средств все принадлежащее ему имущество и отремонтировать любые неисправности и повреждения, нанесенные арендуемым площадям в результате эксплуатации, привести арендуемые площади в первоначальное состояние и передать по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

2.2.34. В случае начала проведения работ по ремонту, перепланировке и/или реконструкции, затрагивающих арендуемые площади, освободить арендуемые площади в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления АРЕНДАТОРА.

2.2.35. Образованные в результате своей деятельности отходы (мусор) СУБАРЕНДАТОР самостоятельно (своими силами) перемещает на контейнерную площадку АРЕНДАТОРА для

сбора мусора.

2.3. АРЕНДАТОР имеет право:

2.3.1. На беспрепятственный доступ на арендуемые площади с целью осуществления своих управленческих (контрольных) функций, либо с целью проведения проверки правильности эксплуатации арендуемых площадей, при условии соблюдения режима работы СУБАРЕНДАТОРА. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий, представители АРЕНДАТОРА имеют право доступа на арендуемые площади вне зависимости от режима работы СУБАРЕНДАТОРА.

2.3.2. В случае длительной (два месяца и более) задержки СУБАРЕНДАТОРОМ оплаты арендной платы, а также неоднократного нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ сроков ее внесения (два и более раз подряд на срок более 10 (десяти) дней от определенного настоящим Договором срока внесения арендной платы) потребовать от СУБАРЕНДАТОРА досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два отчетных периода подряд, либо расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом СУБАРЕНДАТОРА за 10 (десять) календарных дней.

2.3.3. При наличии у СУБАРЕНДАТОРА непогашенной по Договору задолженности удерживать находящееся на арендуемых площадях любое имущество (материальные ценности), принадлежащие АРЕНДАТОРУ до момента полного погашения задолженности (включая задолженность пени), согласно п. 1 ст. 359 ГК РФ.

Стороны договорились, что удержание имущества начинается с момента уведомления СУБАРЕНДАТОРА способами, указанными в настоящем Договоре. В уведомлении указывается день и час осуществления описи имущества, находящегося на арендуемых площадях. В случае неявки уполномоченного представителя Должника (СУБАРЕНДАТОРА) опись производится администрацией АРЕНДАТОРА самостоятельно. В описи указывается наименование, количество, состояние и цена имущества, указанная на ярлыках товара, при ее наличии, а также информация о перемещении имущества на хранение.

При наличии задолженности свыше 3 месяцев с даты удержания имущества (составления описи) оно может по решению Кредитора (АРЕНДАТОРА) автоматически, без подписания каких-либо документов, стать предметом отступного (ст. 409 ГК РФ) и считаться переданным Кредитору (АРЕНДАТОРУ), в счет погашения задолженности (частичного погашения задолженности) по арендной плате/иных платежей и в силу которого Кредитор (АРЕНДАТОР) приобретает все права на имущество Должника (СУБАРЕНДАТОРА), в том числе право владения, пользования и распоряжения. Цена имущества, являющегося предметом отступного, состоит из общей цены имущества, указанной в описи определенной независимым оценщиком, за минусом 50% дисконта. Стоимость услуг, по независимой оценке, оплаченных АРЕНДАТОРОМ, удерживается АРЕНДАТОРОМ из стоимости реализованного имущества в первоочередном порядке по отношению ко всем иным платежам.

В соответствии со ст. 360 ГК РФ АРЕНДАТОР вправе по своему выбору хранить на складе удерживаемое имущество или его часть таким способом, каким он предпочтет, при этом АРЕНДАТОР не будет нести ответственность перед СУБАРЕНДАТОРОМ и третьими лицами за утерю имущества и на СУБАРЕНДАТОРА будут возложены все расходы, понесенные АРЕНДАТОРОМ или третьими лицами вследствие вывоза и/или хранения и/или продажи указанного имущества.

2.3.4. В случае нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ сроков оплаты арендной платы и/или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором более чем на 10 (десять) календарных дней, АРЕНДАТОР, в дополнение к иным правам, предусмотренным настоящим Договором или применимым законодательством, вправе по своему выбору до полного погашения СУБАРЕНДАТОРОМ задолженности:

- прекратить подачу электроэнергии и иных коммунальных услуг на арендуемые площади, а также прекратить предоставление эксплуатационных услуг;
- ограничить доступ СУБАРЕНДАТОРА (его представителей), работников хозяйственной и любой иной деятельности, а также посетителей на арендуемые площади.

О введении вышеуказанных ограничений на арендуемые площади АРЕНДАТОР уведомляет СУБАРЕНДАТОРА в письменном порядке за 10 (десять) рабочих дней.

Способы ограничения доступа на арендуемые площади определяются АРЕНДАТОРОМ

самостоятельно, при этом АРЕНДАТОР может не допускать лиц, указанных в настоящем пункте на арендуемые площади, к имуществу, находящемуся на арендуемых площадях, принадлежащее СУБАРЕНДАТОРУ и/или третьим лицам, посредством установления физических ограничений, а также использовать иные способы ограничения доступа, не ограничиваясь, перечисленными в настоящем пункте. Факт нахождения имущества СУБАРЕНДАТОРА и/или третьих лиц на арендуемых площадях, в период действия установленных АРЕНДАТОРОМ ограничений на возможность доступа на арендуемые площади будет означать нахождение указанного имущества во владении АРЕНДАТОРА с даты установления ограничения, наличия которого будет означать удержание имущества в смысле ст. 359 ГК РФ, как способ обеспечения исполнения обязательств СУБАРЕНДАТОРОМ, при этом риск случайной гибели или случайного повреждения удерживаемого имущества несет собственник имущества. Ограничения доступа на арендуемую площадь снимаются АРЕНДАТОРОМ после полного погашения задолженности.

Ограничения, предусмотренные настоящим пунктом, обусловлены неисполнением обязательств СУБАРЕНДАТОРОМ. Наличие ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, в том числе ограничение в использовании арендуемых площадей, не является последствием нарушения АРЕНДАТОРОМ обязательств по настоящему Договору, не является основанием для компенсации каких-либо убытков СУБАРЕНДАТОРА, не влечет возможность расторжения настоящего Договора по инициативе СУБАРЕНДАТОРА, а также не является основанием для не начисления и/или неоплаты арендной платы, а также иных платежей по Договору.

2.4. СУБАРЕНДАТОР имеет право:

2.4.1. В случае необходимости подключения оборудования СУБАРЕНДАТОРА к электрическим сетям аэровокзального комплекса или монтажа дополнительных розеток - получить технические условия в службе электросветотехнического обеспечения полетов (ЭСТОП) АРЕНДАТОРА.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. За пользование арендуемыми площадями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора, СУБАРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДАТОРУ арендную плату в размере, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.2. Оплата производится в рублях и взимается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи арендуемых площадей и до даты подписания Акта приема-передачи (возврата) арендуемых площадей.

3.3. СУБАРЕНДАТОР производит оплату по договору ежемесячно. Внесение платы производится авансовым платежом до первого числа оплачиваемого (расчетного) месяца в размере минимального гарантированного платежа, окончательный расчет в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

Платежное поручение СУБАРЕНДАТОРА должно содержать ссылку на номер и дату настоящего Договора. При отсутствии ссылки на номер и дату настоящего Договора АРЕНДАТОР имеет право направить денежные средства СУБАРЕНДАТОРА на погашение любой имеющейся задолженности СУБАРЕНДАТОРА перед АРЕНДАТОРОМ по своему усмотрению.

3.4. Днем оплаты по настоящему Договору считается день зачисления денежных средств на расчетный счет АРЕНДАТОРА.

3.5. АРЕНДАТОР ежемесячно направляет СУБАРЕНДАТОРУ Акт выполненных работ и счет-фактуру на сумму арендной платы за отчетный месяц с начислением НДС 18% согласно действующему законодательству Российской Федерации.

В случае неполучения в разумный срок, но не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, счет-фактуры и (или) Акта оказанных услуг СУБАРЕНДАТОР направляет в адрес АРЕНДАТОРА уведомление об их отсутствии, в противном случае счета-фактуры и (или) Акты оказанных услуг считаются полученными.

В случае отказа от подписания Акта оказанных услуг, АРЕНДАТОР в течение 2 (двух) дней с момента получения Акта должен мотивировать в письменной форме свой отказ. При

отсутствии мотивированного отказа или уклонении от подписания, Акт считается принятым, а услуги оказаны с момента подписания его АРЕНДАТОРОМ.

3.6. АРЕНДАТОР вправе в одностороннем порядке изменить стоимость оплаты услуг по настоящему Договору, уведомив СУБАРЕНДАТОРА за 5 (пять) дней до предстоящих изменений. Стоимость оплаты услуг по настоящему Договору считается измененной с даты, указанной АРЕНДАТОРОМ в уведомлении.

3.7. Размер арендной платы за первый и последний месяцы аренды определяется из расчета фактического нахождения арендуемых площадей у СУБАРЕНДАТОРА в соответствии с Актом приема-передачи, подписанного обеими сторонами. Оплата первого месяца происходит в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи.

3.8. В стоимость арендной платы по настоящему Договору включены расходы по вывозу твердых бытовых отходов СУБАРЕНДАТОРА, стоимость потребленной СУБАРЕНДАТОРОМ электроэнергии, коммунальных услуг.

3.9. Общей суммой (стоимостью) Договора является сумма начисленных АРЕНДАТОРОМ платежей по настоящему Договору в течение всего срока его действия.

3.10. Стороны договорились, что по денежным обязательствам, предусмотренным настоящим Договором не применяется ст. 317.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

Стороны договорились, что положения настоящего раздела применяются только в случае, если в Приложении № 2 к настоящему Договору предусмотрено условие об обеспечительном платеже.

4.1. В обеспечение исполнения СУБАРЕНДАТОРОМ своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность возмещения ущерба, нанесенного СУБАРЕНДАТОРОМ, СУБАРЕНДАТОР перечисляет на расчетный счет АРЕНДАТОРА обеспечительный платеж в сумме, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору (далее – обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж подлежит перечислению СУБАРЕНДАТОРОМ на расчетный счет АРЕНДАТОРА в срок, указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае увеличения размера арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, сумма обеспечительного платежа также подлежит увеличению, в связи с чем СУБАРЕНДАТОР обязан перечислить возникшую разницу в течение 5 (пяти) банковских дней с даты уведомления АРЕНДАТОРОМ.

4.2. Стороны договорились, что термин «Обеспечительный платеж» по смыслу настоящего Договора означает способ обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный статьями 329, 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. На сумму обеспечительного платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения денежных средств у АРЕНДАТОРА, СУБАРЕНДАТОР не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу.

4.4. Стороны согласовали, что в случае нарушения СУБАРЕНДАТОРОМ срока оплаты по настоящему Договору, а также при возникновении обязанности СУБАРЕНДАТОРА по возмещению причиненного вреда АРЕНДАТОРУ, АРЕНДАТОР вправе (но не обязан) удержать из обеспечительного платежа сумму, равную невнесённой части платежа либо сумму возмещения причиненного вреда. После такого удержания АРЕНДАТОР в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет СУБАРЕНДАТОРУ письменное уведомление с указанием основания удержания, размера удержания и даты произведенного удержания. В каждом случае такого удержания СУБАРЕНДАТОР обязан восстановить сумму обеспечительного платежа до установленного настоящим Договором размера в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от АРЕНДАТОРА соответствующего уведомления.

4.5. При истечении срока действия настоящего Договора АРЕНДАТОР возвращает СУБАРЕНДАТОРУ сумму обеспечительного платежа за вычетом сумм, правомерно удержанных АРЕНДАТОРОМ в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от СУБАРЕНДАТОРА письменного требования с

указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств если АРЕНДАТОРОМ не принято иное решение согласно п.п. 4.6. и 4.7. настоящего Договора.

Возврат всей суммы обеспечительного платежа или его оставшейся части производится при условии отсутствия задолженности СУБАРЕНДАТОРА перед АРЕНДАТОРОМ, в том числе по внесению основных платежей, по выплате неустоек (пени, штрафов), по возмещению вреда, причиненного АРЕНДАТОРУ, по выплате иных платежей, предусмотренных или вытекающих из исполнения настоящего Договора.

4.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе СУБАРЕНДАТОРА (если такое досрочное расторжение предусмотрено в Приложении № 2 к настоящему Договору), АРЕНДАТОР имеет право удержать обеспечительный платеж.

4.7. При надлежащем исполнении СУБАРЕНДАТОРОМ обязанностей по настоящему Договору Обеспечительный платеж может, по усмотрению АРЕНДАТОРА, засчитываться как внесенная арендная плата за два последних месяца срока аренды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При невыполнении или ненадлежащем выполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Невыполнение сторонами условий Договора, повлекших за собой штрафные санкции со стороны третьих лиц, предусматривает компенсацию в установленном порядке виновной стороной в полном объеме.

5.3. СУБАРЕНДАТОР возмещает АРЕНДАТОРУ реальный ущерб, причиненный арендуемым площадям в период аренды по вине СУБАРЕНДАТОРА.

5.4. В случае не вывоза в установленный настоящим Договором срок СУБАРЕНДАТОРОМ принадлежащего ему имущества с арендуемых площадей при прекращении срока действия настоящего Договора (в том числе при досрочном расторжении), АРЕНДАТОР имеет право удалить его с арендуемых площадей своими силами и за свой счет, а СУБАРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДАТОРУ расходы по вывозу имущества, а также иные расходы, которые понес АРЕНДАТОР в связи с неисполнением условий настоящего Договора и нанесенным ущербом, в течение 7 (семи) дней с момента предъявления письменного требования АРЕНДАТОРОМ.

5.5. Границы ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливаются Актами по установлению границы обслуживания и ответственности за состояние электросетей и электрооборудования, которые заверяются сторонами по Договору и имеются в наличии у каждой из сторон.

5.6. В случае просрочки платежей по настоящему Договору, СУБАРЕНДАТОР обязан уплатить пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, до полного погашения задолженности, на основании предъявленного АРЕНДАТОРОМ требования.

5.7. СУБАРЕНДАТОР несет полную ответственность за соблюдение Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и другого природоохранного законодательства.

5.8. АРЕНДАТОР не несет ответственности за утрату, недостачу или повреждение имущества (вещей, денежных средств и т.п.), принадлежащих СУБАРЕНДАТОРУ и помещенных им на арендуемые площади или за их пределами.

5.9. АРЕНДАТОР не несет ответственности за отсутствие на арендуемых площадях необходимых коммунальных услуг, если в их отсутствии имеется вина СУБАРЕНДАТОРА, либо их отсутствие обусловлено другими, независящими от АРЕНДАТОРА обстоятельствами, либо СУБАРЕНДАТОРУ на момент заключения настоящего Договора было известно об их отсутствии, и он согласился с данным обстоятельством.

5.10. СУБАРЕНДАТОР самостоятельно несет ответственность в виде штрафов, пеней, взысканий и иных санкций перед органами власти в случае проведения ими проверок и выявления нарушений СУБАРЕНДАТОРОМ и его работниками действующего законодательства Российской Федерации

5.11. СУБАРЕНДАТОР обязуется возместить АРЕНДАТОРУ в полном объеме убытки, понесенные АРЕНДАТОРОМ в результате проведения проверок органами власти и выявления нарушений СУБАРЕНДАТОРОМ действующего законодательства Российской Федерации, в том числе сумму административных штрафов, наложенных на АРЕНДАТОРА по вине СУБАРЕНДАТОРА в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от АРЕНДАТОРА соответствующего требования.

5.12. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, военные действия, гражданские волнения, эпидемии, блокада, принятие органами власти и управление решений, препятствующих исполнению Договора), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Документ, выданный соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. При не извещении в письменном виде противоположной стороны в течение 10 (десяти) дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, испытавшая их воздействие, но не известившая об этом другую сторону не вправе ссылаться на них в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой стороне.

5.13. СУБАРЕНДАТОР несет ответственность за:

- невыполнение требований норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории АРЕНДАТОРА;
- обоснованность подачи заявок на оформление пропусков и достоверность данных, указанных в заявках;
- охрану арендуемых площадей;
- последствия несчастных случаев, которые возникли в результате его деятельности и могут иметь место в отношении его сотрудников, работников АРЕНДАТОРА, либо третьих лиц.

5.14. СУБАРЕНДАТОР обязан возместить ущерб имуществу АРЕНДАТОРА и/или третьим лицам, вред здоровью работникам АРЕНДАТОРА и/или третьих лиц, причиненный вследствие неправомерных действий (бездействия), в том числе связанный с нарушением правил эксплуатации электроустановок, приборов учета (электроприемники, счетчики, выключатели, розетки и т.п.) в полном объеме.

5.15. СУБАРЕНДАТОР самостоятельно несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности, законодательства об охране труда.

5.16. СУБАРЕНДАТОР несет материальную ответственность за все убытки, причиненные АРЕНДАТОРУ, в полном объеме причиненного ущерба.

5.17. Дополнительная ответственность сторон может быть предусмотрена Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.18. В случае если СУБАРЕНДАТОР не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в размере и в порядке, установленном настоящим Договором. За нарушение срока возврата арендованного имущества АРЕНДАТОР также вправе потребовать от СУБАРЕНДАТОРА выплаты пени в размере 1 % (один процент) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки. Положения настоящего пункта не являются согласием АРЕНДАТОРА на продолжение арендных отношений по истечении срока аренды и возобновление Договора на неопределенный срок.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего Договора решаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Мурманской области.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами и действует в течение срока аренды, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае если передача арендуемых площадей произведена до момента заключения настоящего Договора, условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим со дня передачи АРЕНДАТОРОМ СУБАРЕНДАТОРУ арендуемых площадей согласно Акту приема-передачи.

7.2. Досрочное расторжение Договора по инициативе Сторон допускается в случае, если это указано в Приложении № 2 к настоящему Договору и в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

7.3. АРЕНДАТОР имеет право досрочно расторгнуть Договор в случае невыполнения СУБАРЕНДАТОРОМ требований норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории аэропорта, а также в случае за нарушение СУБАРЕНДАТОРОМ правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности. В таком случае АРЕНДАТОР имеет право удержать обеспечительный платеж.

7.4. СУБАРЕНДАТОР, по истечении срока Договора, не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение Договора на новый срок.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Любые изменения, дополнения, внесенные в настоящий Договор, являются его неотъемлемой частью, оформляются в письменном виде и признаются действительными при условии, если они будут подписаны сторонами, заключившими Договор и зарегистрированы в государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию (при необходимости).

8.2. Представительство сторон друг перед другом и подписание документов от имени сторон по настоящему Договору осуществляют руководители либо иные лица, уполномоченные на основании письменной доверенности.

8.3. О ликвидации или реорганизации предприятия, стороны обязаны уведомить друг друга за 2 (два) месяца.

8.4. При изменении реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления изменений.

8.5. СУБАРЕНДАТОР осуществляет неотделимые улучшения на арендуемых площадях за счет собственных средств, при наличии проекта, согласованного с соответствующими структурными подразделениями и службами АРЕНДАТОРА, а также при условии согласования и соблюдения режима проведения вышеуказанных работ. Представители АРЕНДАТОРА вправе контролировать процесс выполнения вышеуказанных работ. Неотделимые улучшения в дальнейшем являются собственностью Арендодателя и затраты не компенсируются.

8.6. Условия взаимодействия сторон по настоящему Договору, а также прочая информация, ставшая известной сторонам в связи с исполнением условий настоящего Договора, относящаяся к служебной и коммерческой тайне, является строго конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам без соглашения сторон. Эти ограничения не распространяются на случаи предоставления информации по запросам правоохранительных и контролирующих органов.

8.7. Юридическую силу имеют только подлинники Договора, дополнительных соглашений, приложений, а также иных, относящихся к Договору документов, подписанные

уполномоченными представителями сторон.

8.8. Уведомления, извещения и т.п. считаются полученными в день ихправки по факсу, по электронной почте или передачи уполномоченному представителю в зависимости от того, что произошло ранее.

8.9. Особые условия, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, являются условиями, согласованными и принятыми сторонами в рамках настоящего Договора.

8.10. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

8.12. Стороны в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора обмениваются письменно информацией об ответственных исполнителях по настоящему Договору с указанием Ф.И.О., должности и контактных телефонов. При изменении данных стороны обязаны в трехдневный срок письменно уведомить друг друга.

8.13. Настоящий Договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. Схема расположения арендуемых площадей.
- Приложение № 2. Особые условия.
- Приложение № 3. Акт приема-передачи.
- Приложение № 4. Акт о технологическом присоединении.
- Приложение № 5. Отчет о реализации товаров.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

Юридический адрес: 633104, Новосибирская область, город Обь, проспект Мозжерина, д. 8А, каб. 16.

ИНН/КПП 5448950149/544801001,
ОГРН 1155476014715,

Почтовый адрес: Мурманский филиал
ООО «НОВАПОРТ Трейдинг»

184355, Мурманская область, Кольский район,
пгт. Мурмаши, аэропорт «Мурманск», офис №5,
ИНН/КПП 5448950149/510543001,

ОКПО 51727991, ОКВЭД 52.23

БИК 044705615, МУРМАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

№ 8627 ПАО СБЕРБАНК РОССИИ г. МУРМАНСК,

Р/сч 40702810841000001695,

Кор/сч 30101810300000000615.

Тел.: 8 (8152) 281-339, 281-122.

E-mail: novaport.trading.mmk@gmail.com.

pak@airport-murmansk.ru

ko@airport-murmansk.ru

СУБАРЕНДАТОР:

АРЕНДАТОР:

Директор Мурманского филиала
ООО «НОВАПОРТ Трейдинг»

_____/А.В. Пак/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

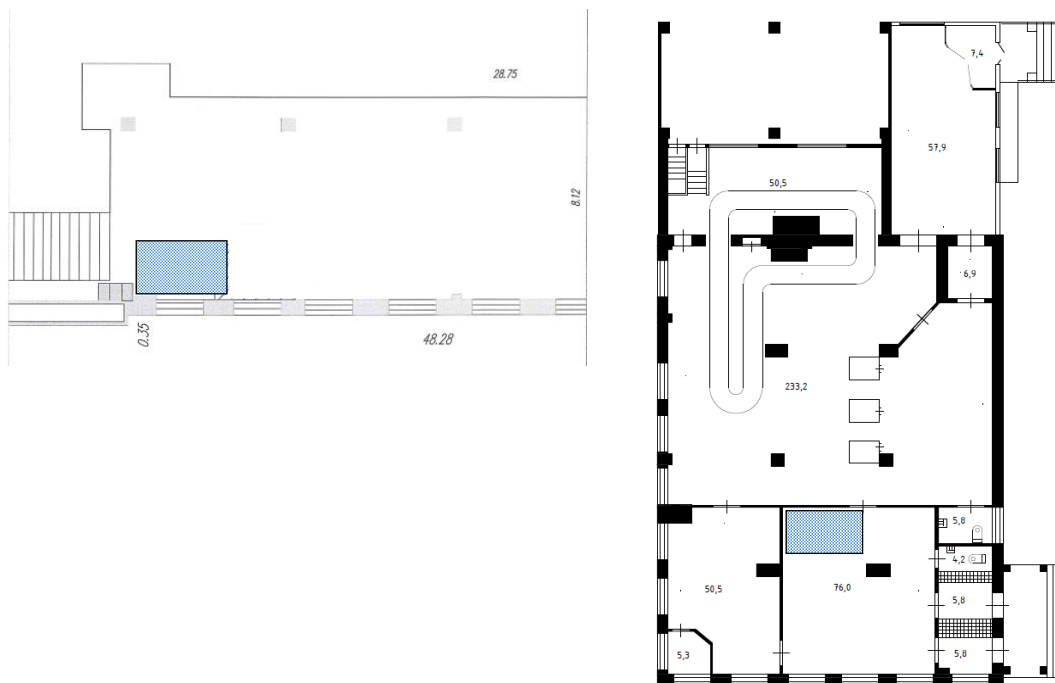
СУБАРЕНДАТОР:

_____/_____/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

Схема расположения арендуемых площадей



 - арендуемые площади

АРЕНДАТОР:

Директор Мурманского филиала
ООО «НОВАПОРТ Трейдинг»

_____/А.В. Пак/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

СУБАРЕНДАТОР:

_____/_____/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

АРЕНДАТОР: Мурманский филиал ООО «НОВАПОРТ Трейдинг».

СУБАРЕНДАТОР: _____

1. Срок субаренды: с момента подписания Акта приема-передачи и по «__» _____ 2018 г.

2. Размер арендной платы: 1 (один) рубль 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% за каждого обслуженного (прилетевшего и вылетевшего) пассажира в аэропорту Мурманск за отчетный месяц или 10% от товарооборота, но не менее гарантированного минимального платежа (сокращенно – ГМП) в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% в соответствии с действующим законодательством РФ. Количество обслуженных (прилетевших и вылетевших) пассажиров в месяц за отчетный период определяется согласно справке ПАО «Аэропорт Мурманск» о количестве обслуженных пассажиров.

3. Обеспечительный платеж: 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. СУБАРЕНДАТОР вносит обеспечительный платеж на расчетный счет АРЕНДАТОРА единовременно в срок, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня с момента подписания Акта приема-передачи арендуемых площадей.

4. Досрочное расторжение по инициативе одной из Сторон: допускается с предварительным письменным уведомлением противоположной Стороны за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

5. Дополнительные условия:

5.1. Для расчета ежемесячной арендной платы по договору СУБАРЕНДАТОР не позднее 3 (трех) календарных дней после окончания отчетного месяца представляет АРЕНДАТОРУ отчет о величине товарооборота, заверенный руководителем или иным уполномоченным лицом СУБАРЕНДАТОРА, по согласованной сторонами форме (Приложение №5).

В случае непредставления или несвоевременного представления (в течении 5 (пяти) календарных дней с момента окончания срока предоставления отчета) СУБАРЕНДАТОРОМ указанного отчета за отчетный период, по которому не представлен отчет или предоставлен несвоевременно, устанавливается пеня в размере 0,1% от ежемесячного гарантированного минимального платежа за каждый просроченный календарный день.

5.2. АРЕНДАТОР вправе проверять содержащиеся в отчете СУБАРЕНДАТОРА данные и запрашивать у СУБАРЕНДАТОРА копии всех документов (в том числе копии выписок из банка, копии отчетов о закрытии смены (Z отчетов) за любой календарный день, бухгалтерскую и иную отчетность), подтверждающих финансовые показатели товарооборота СУБАРЕНДАТОРА, а СУБАРЕНДАТОР обязан предоставлять запрашиваемые документы в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования АРЕНДАТОРА.

5.3. В случае выявления фактов скрытия СУБАРЕНДАТОРОМ размера выручки от товарооборота АРЕНДАТОР вправе взыскать с СУБАРЕНДАТОРА штраф в размере установленной суммы скрытой выручки. Если факт скрытия выручки установлен, однако определить сумму скрытой выручки не представляется возможным, АРЕНДАТОР вправе взыскать с СУБАРЕНДАТОРА штраф в двукратном размере ежемесячного гарантированного минимального платежа. АРЕНДАТОР обязан оповестить о выявленном факте СУБАРЕНДАТОРА в течении 1 (одного) рабочего дня с момента установления факта скрытия выручки.

АРЕНДАТОР:

Директор Мурманского филиала
ООО «НОВАПОРТ Трейдинг»

_____/А.В. Пак/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

СУБАРЕНДАТОР:

_____/_____/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

**А К Т
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

пгт. Мурмаши

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «НОВАПОРТ Трейдинг», именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, в лице Директора Мурманского филиала **Пака Александра Витальевича**, действующего на основании Положения о Мурманском филиале и Доверенности серии 54 АА 2279486 от 7 сентября 2016 года, удостоверенной Левиной Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Оби, зарегистрированной в реестре за №5-2958, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем СУБАРЕНДАТОР, в лице _____, действующий на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем СТОРОНЫ, составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДАТОР передает, а СУБАРЕНДАТОР принимает за плату во временное пользование (аренду) недвижимое имущество (далее по тексту – арендуемые площади):

- часть нежилого помещения площадью 4 кв. м., расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, зал регистрации пассажиров, 2 этаж, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору;

- часть нежилого помещения площадью 4 кв. м., расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, зал прилета «А», согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

2. Арендуемые площади, указанные в пункте 1. настоящего Акта, с инженерными сетями на момент передачи находятся в состоянии, пригодном к эксплуатации по назначению, определенному в п. 1.2. Договора субаренды № а-ХХ/ХХ от «__» _____ 2018 года.

3. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АРЕНДАТОР:

СУБАРЕНДАТОР:

Директор Мурманского филиала
ООО «НОВАПОРТ Трейдинг»

_____/А.В. Пак/

_____/_____/

М.П.

М.П.

«__» _____ 2018 г.

«__» _____ 2018 г.

Приложение № 4
к договору субаренды № а-ХХ/ХХ
от «___» _____ 2018 г.

Акт о технологическом присоединении

ОТЧЕТ О РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРОВ
к Договору субаренды № а-ХХ/ХХ от «__» _____ 2018 г.

Месяц/год: _____

Общая выручка: (сумма цифрами и прописью) _____

№ п/п	Дата	Выручка
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
	ИТОГО	
	ВСЕГО К ОПЛАТЕ	

10% процентов от товарооборота, в том числе НДС 18%, что в сумме составляет: (сумма цифрами и прописью) _____

Дата предоставления отчета: «__» _____ 2018 г.

Руководитель, организация, подпись, печать

АРЕНДАТОР:

Директор Мурманского филиала
ООО «НОВАПОРТ Трейдинг»

_____/А.В. Пак/

М.П.

«__» _____ 2018 г.

СУБАРЕНДАТОР:

_____/_____/

М.П.

«__» _____ 2018 г.