Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Уваров Александр Алексеевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 05.07.2023 15:38:34
Уникальный программный ключ:
711a9132de03714c5095fbf220ceaf18d7d7d5b5

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ №91-10/НН

«01» марта 2019 г.
Санкт-Петербург, Россия

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Нептун к надежде"

Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, пр-т Стачек, д. 72, лит А, пом. 671.
ИНН 7805741389 КПП 780501001 ОГРН 1197847016233
р/с 40702810900000031578
в АО БАНК «ПСКБ»
к/с 30101810000000000852
БИК 044030852

В лице Генерального директора Краснова Андрея Андреевича, действующего на основании Устава

СУБАРЕНДАТОР:

ЧОУ ВО «Балтийский Гуманитарный Институт»
Юридический адрес: 198188, г. Санкт-Петербург, пр.Стачек, д.72, лит.А
ИНН 7805294010 КПП 780501001 ОГРН 1047808002967

Р/с 40703810200005064662
В Санкт-Петербургский филиал ПАО «Балтийский банк»
К/с 30101810100000000804
БИК 044030804

В лице: Ректора Уваровой Лианы Федоровны, действующей на основании Устава

Арендодатель: _____

Субарендатор: _____

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ:

1. Арендуемое имущество:

Этаж – 1, часть помещения 1-Н: помещение №241 общей площадью 13,4 кв.м., помещение №788 общей площадью 3,1 кв.м.; общая арендуемая площадь 16,5 кв.м.;

этаж – 2, часть помещения 1-Н: помещение №438 общей площадью 58,5 кв.м., помещение №439 общей площадью 33,1 кв.м., помещение №440 общей площадью 23,5 кв.м., помещение №441 общей площадью 10,9 кв.м., помещение №442 общей площадью 11,4 кв.м., помещение №443 общей площадью 15,7 кв.м., помещение №444 общей площадью 4,4 кв.м., помещение №445 общей площадью 5,6 кв.м., помещение №449 общей площадью 7,7 кв.м., помещение №450 общей площадью 19 кв.м., помещение №451 общей площадью 13 кв.м., помещение №452 общей площадью 18,2 кв.м., помещение №453 общей площадью 25,7 кв.м., помещение №454 общей площадью 6,1 кв.м., помещение №455 общей площадью 9,4 кв.м., помещение №456 общей площадью 10,2 кв.м., помещение №457 общей площадью 19,1 кв.м., помещение №458 общей площадью 8 кв.м.; общая арендуемая площадь 299,5 кв.м.;

этаж – 3, часть помещения 1-Н: помещение №612 общей площадью 15,8 кв.м., помещение №615 общей площадью 13 кв.м., помещение №616 общей площадью 19,6 кв.м., помещение №631 общей площадью 59,3 кв.м., помещение №632 общей площадью 21,9 кв.м., помещение №633 общей площадью 21,9 кв.м., помещение №634 общей площадью 25 кв.м., помещение №635 общей площадью 15,8 кв.м., помещение №637 общей площадью 7,8 кв.м., помещение №701 общей площадью 25,8 кв.м., помещение №702 общей площадью 32,8 кв.м., помещение №703 общей площадью 19,2 кв.м., помещение №704 общей площадью 19,1 кв.м., помещение №705 общей площадью 18,1 кв.м., помещение №706 общей площадью 20,5 кв.м., общая арендуемая площадь 343,9 кв.м.;

Общая арендуемая площадь всего Объекта – 635,8 кв.м. (согласно поэтажному плану помещения - Приложение №1); расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 72, литера А (кадастровый номер 78:15:0008212:1026), далее по тексту – **«Объект».**

Настоящий Договор заключен на основании Договора аренды № СА21-16-00013 от 01.10.2016 г.

2. Цель использования Объекта:

Объект сдается в аренду исключительно для следующих целей:

- Предоставление услуг
- Офисная деятельность
- Образовательная деятельность

3. Срок аренды: Срок действия Договора заканчивается **01 февраля 2020 года.**

4. Арендная плата составляет **284 839 (двести восемьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать девять) рублей в месяц. НДС не облагается. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения (УСН).**

4.1. Арендная плата с 01 марта 2019 года по 31 марта 2019 года (включительно) составляет 233 298 (двести тридцать три тысячи двести девяносто восемь) рублей. НДС не облагается. Арендодатель использует упрощенную систему налогообложения (УСН).

Стороны условились, что Субарендатор вносит арендную плату за пользование Объектом, **до 5 числа текущего месяца за текущий месяц.**

5. Субарендатор вносит Обеспечительный платеж в размере **350 500 (триста пятьдесят тысяч пятьсот) рублей.**

5.1. Обеспечительный платеж перечисляется Субарендатором на расчетный счет Арендодателя, в следующем порядке:

- 350 500 (триста пятьдесят тысяч пятьсот) рублей до 02 марта 2019 года.

5.2. Обеспечительный платеж может быть зачислен в счет арендной платы за последний месяца аренды Объекта, а также в счет погашения задолженности по каким-либо иным платежам, предусмотренным настоящим Договором и не выплаченным к моменту истечения срока действия настоящего Договора.

Условия настоящего договора известны сторонам и они обязуются их выполнять.

С техническим состоянием Объекта, находящегося в нем инженерного оборудования и коммуникаций Субарендатор ознакомлен и претензий не имеет.

Арендодатель: _____ **Субарендатор:** _____

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить **Субарендатору** за плату во временное владение и пользование Объект, указанный на первой странице настоящего Договора.

1.2. Объект предоставляется **Субарендатору** для использования под цели, оговоренные на первой странице настоящего Договора.

1.3. Субарендатор обязан уплачивать арендную плату в порядке, установленном настоящим договором, с момента фактической передачи Объекта.

1.4 Данный договор является так же и актом приёма передачи, помещения передаются в пригодном для использования состоянии. Техническое состояние удовлетворительное.

После передачи Объекта **Арендодатель** не несет ответственность за сохранность имущества **Субарендатора**, расположенного на арендуемом Объекте.

1.5. Согласие собственника на сдачу в субаренду недвижимого имущества по договору аренды определено п.8.2 Договора аренды № СА21-16-00013 от 01.10.2016 г.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать помещение Субарендатору, при подписании настоящего договора.

2.1.2. При необходимости выделить служебные пропуска для сотрудников **Субарендатора**, фактически работающих на Объекте.

2.1.3. Информировать **Субарендатора** обо всех изменениях режима доступа на Объект.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Во всякое время беспрепятственно осуществлять контроль за использованием **Субарендатором** Объекта, с предварительным уведомлением **Субарендатора** о времени посещения за 1 (одни) сутки.

2.2.2. В случае отсутствия представителей **Субарендатора** на Объекте, а также в случае нарушения условий, указанных в п. 2.3.19. настоящего Договора, войти на Объект в присутствии двух физических лиц из числа иных арендаторов Арендодателя либо представителей государственных органов, эксплуатирующей организации, с предварительным уведомлением **Субарендатора** о времени посещения за 1 (одни) сутки.

2.2.3. Давать обязательные для **Субарендатора** указания, касающиеся содержания Объекта.

2.2.4. В случае нарушения **Субарендатором** сроков внесения арендной платы в установленные сроки, **Арендодатель** вправе потребовать от него устранения задолженности и внесения арендной платы за два календарных месяца вперед, либо отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору во внесудебном порядке в соответствии с ч. 3 ст. 450 ГК РФ и расторгнуть договор с направлением **Субарендатору** уведомления почтовой или факсимильной связью за 7 дней до даты расторжения..

2.2.5. В случае нарушения условий п. 2.3.8. настоящего Договора, по своему выбору:

- Требовать устранения улучшений, произведенных **Субарендатором** без согласия **Арендодателя,** за счет **Субарендатора**.
- Самостоятельно устранить улучшения, произведенные **Субарендатором**, и требовать возмещения всех расходов, связанных с таким устранением.
- Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с направлением уведомления **Субарендатору** в порядке, предусмотренном п. 5.3. настоящего Договора.

2.2.6. В случае нарушения **Субарендатором** условий п.п.2.3.3,2.3.7 настоящего Договора, **Арендодатель** вправе по своему усмотрению:

- требовать устранения нарушений;
- в одностороннем порядке расторгнуть Договор с направлением **Субарендатору** уведомления почтовой или факсимильной связью за 7 дней до даты расторжения.

2.2.7. В случае уклонения **Субарендатора** от исполнения обязанностей, принятых на себя в соответствии с п. 2.3.4. настоящего Договора, составить акт с представителями правоохранительных органов или эксплуатационных организаций и приступить к использованию Объекта по своему усмотрению.

2.2.8. При расторжении настоящего Договора, в связи с нарушением **Субарендатором** своих обязательств, предусмотренных пунктом 2.3.17, а также при просрочке внесения арендной платы более, чем на 10 (десять) рабочих дней, либо при отказе от исполнения обязательств по настоящему Договору во внесудебном порядке в соответствии с ч.3 ст. 450 ГК РФ, **Арендодатель** вправе опечатать переданный **Субарендатору** Объект и в соответствии со ст. 359 ГК РФ удерживать имущество, находящееся в нем, до тех пор, пока соответствующее обязательство **Субарендатора** не будет исполнено в полном объеме.

2.2.9. В случае нарушения условий п. 2.3.20. настоящего Договора расторгнуть Договор в одностороннем порядке в любое время, с уведомлением об этом **Субарендатора** почтовой или факсимильной связью за 7 дней до расторжения.

2.2.10. Раз в год увеличить арендную плату, не более чем на 15%, предупредив об этом Арендатора за 30 дней до предполагаемой даты повышения.

2.3. Субарендатор обязан:

2.3.1. Содержать арендуемый Объект в соответствии с санитарными нормами, требованиями противопожарной безопасности и правилами эксплуатации установленного в помещении санитарно-технического и инженерного оборудования. Обеспечить сохранность, текущий ремонт и Объекта и находящегося в нем оборудования и коммуникаций. Текущий ремонт производится Субарендатором своевременно, своими силами и за свой счет.

2.3.1.1. Выполнять требования противопожарной безопасности, предписания, постановления и иные законные требования государственных инспекторов по пожарному надзору.

2.3.1.2. Обеспечить Объект необходимыми средствами пожаротушения.

2.3.1.3. Содержать в исправном состоянии средства противопожарной защиты, включая первичные средства тушения пожаров, не допускать их использования не по назначению.

2.3.1.4. Предоставлять по требованию должностных лиц государственного пожарного надзора сведения и документы о состоянии пожарной безопасности на Объекте, в том числе о пожарной опасности производимой ими продукции, а также о происшедших на их территориях пожарах и их последствиях;

2.3.1.5. Обеспечивать доступ должностным лицам пожарной охраны при осуществлении ими служебных обязанностей на территорию Объекта.

2.3.1.6. Ознакомиться с разработанной Арендодателем инструкцией по обеспечению пожарной безопасности выполнять ее требования.

2.3.1.7. Допускать сотрудников к работе только после прохождения противопожарного инструктажа, проводимого сотрудниками Арендодателя, а при изменении специфики работы проходить дополнительное обучение по предупреждению и тушению возможных пожаров в порядке, установленном руководителем.

2.3.1.8. Назначать лиц, которые по занимаемой должности или по характеру выполняемых работ в силу действующих нормативных правовых актов и иных актов должны выполнять соответствующие правила пожарной безопасности либо обеспечивать их соблюдение на Объекте.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в кассу либо на расчетный счет **Арендодателя**, указанный в реквизитах договора субаренды, заключенного между **Арендодателем** и **Субарендатором**.

2.3.3. Использовать арендуемый Объект исключительно по назначению.

2.3.4. По окончании срока субаренды или при досрочном прекращении

Арендодатель: _____

Субарендатор: _____

субаренды сдать Объект **Арендодателю** по Акту приема-передачи в исправном состоянии в течение 3 (трех) рабочих дней от даты прекращения/досрочного прекращения настоящего Договора.

2.3.5. Производить регулярную уборку арендуемого Объекта за свой счет, не засорять лестничную площадку и другие места общего пользования.

2.3.6. Обеспечить законность своей деятельности, связанной с использованием Объекта.

2.3.7. Не производить переоборудование и перепланировку, а также реконструкцию арендуемого Объекта.

В целях настоящего пункта под переоборудованием понимается: проведение мероприятий в отдельных помещениях здания при изменении его функционального назначения без нарушения несущей способности капитальных конструкций; Под перепланировкой понимается: комплекс проводимых в помещении работ по изменению его конфигурации, размеров, назначения, требующий внесение изменений в паспорт объекта недвижимости.

2.3.8. **Субарендатор** вправе производить какие-либо улучшения (отделимые и неотделимые) арендуемого Объекта только с **предварительного письменного согласия Арендодателя**.

2.3.9. В случае выявления **Арендодателем** и (или) государственными органами самовольного подключения к коммуникационным сетям **Арендодателя** (собственника), **Субарендатор** несёт ответственность в виде компенсации затрат и убытков **Арендодателя** по фактам выявленного нарушения.

2.3.10. В случае проведения государственными службами проверок Объекта (коммуникационных сетей), незамедлительно уведомлять Арендодателя о проведении таких проверок, а также предоставлять копии документов (Актов, Постановлений) по результатам проверок в течение 1 дня со дня их получения Субарендатором.

2.3.11. При необходимости осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора.

2.3.12. Извещать **Арендодателя** не позднее, чем за **60** дней о своем желании досрочно освободить занимаемый Объект.

2.3.13. Объект не может быть передан Субарендатором в пользование третьим лицам.

2.3.14. Возместить **Арендодателю** все убытки, нанесенные ненадлежащим использованием Объекта.

2.3.15. Соблюдать права и интересы третьих лиц при пользовании Объектом, соблюдать общественный порядок на Объекте.

2.3.16. Незамедлительно информировать **Арендодателя** обо всех авариях и неисправностях на Объекте или прилегающей к нему территории, в кратчайшие сроки принимать все необходимые меры к устранению технических неисправностей и последствий аварий, произошедших по вине **Субарендатора** и третьих лиц.

2.3.17. Беспрепятственно допускать представителей **Арендодателя** на арендуемый Объект для проверки соблюдения условий настоящего Договора, а также обеспечивать незамедлительное прибытие уполномоченного представителя, в случае предъявления соответствующего требования **Арендодателем.**

2.3.18. По истечении срока действия настоящего Договора **Субарендатор** имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок.

2.3.19. При желании **Субарендатора** заключить новый договор субаренды или оформить пролонгацию настоящего Договора на новый срок, **Субарендатор** обязан письменно обратиться к **Арендодателю** с предложением о пролонгации или заключении нового договора аренды в срок не позднее 30 дней до даты окончания срока действия настоящего Договора.

Отсутствие письменного согласия **Арендодателя** в срок до даты окончания срока действия настоящего Договора, считается отказом **Арендодателя** от пролонгации или от заключения нового договора аренды.

Письменное согласие **Арендодателя**, полученное **Субарендатором** в указанный срок, является единственным подтверждением отсутствия возражения **Арендодателя** на возобновление Договора.

При неполучении **Арендодателем** письменного предложения **Субарендатора** о пролонгации или о заключении нового договора, договор считается расторгнутым от даты окончания срока действия настоящего Договора (п.3 раздела «Общие условия»). Субарендатор обязан подписать акт возврата Объекта.

2.3.20. Не использовать без соответствующего разрешения государственных органов труд иностранных граждан, а также не привлекать к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих в установленном порядке разрешения на работу.

2.3.21. Возместить Арендодателю убытки, причинённые неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением обязательств, указанных в п. 2.3.20 настоящего Договора.

2.3.22. В случае необходимости размещения Рекламной информации, Субарендатор обязан предварительно в письменной форме согласовать с Арендодателем проект и эскизы Рекламной информации, а также провести самостоятельно и за свой счет все необходимые согласования в государственных контролирующих органах в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и предоставить Арендодателю документы, подтверждающие получение соответствующих согласований

Субарендатор несет все риски, связанные с взаимоотношениями с контролирующими и иными государственными органами в части изготовления, согласования, установки и эксплуатации Рекламной информации, и обязуется возместить **Арендодателю** и/или собственнику помещений убытки, связанные с предъявлением претензий, касающихся размещения и эксплуатации Рекламной информации.

В случае получения **Арендодателем** и/или собственником предписаний уполномоченных органов о демонтаже Рекламной информации, **Субарендатор** обязан произвести указанный демонтаж за свой счет не позднее сроков, указанных в соответствующем Предписании.

По окончании срока действия настоящего Договора либо в случае его досрочного прекращения **Субарендатор** обязуется за свой счет демонтировать Рекламную информацию не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента прекращения аренды.

Если в результате демонтажа Рекламной информации арендуемым помещениям будет причинен ущерб **Субарендатор** обязуется возместить **Арендодателю** и/или собственнику помещений убытки в полном объеме.

2.3.23. **Субарендатор** производит внесение арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором субаренды, путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу **Арендодателя** в сроки, установленные Договором субаренды.

Арендная плата и иные платежи считаются полученными **Арендодателем** с момента зачисления денежных средств на расчетный счет **Арендодателя**, указанный в реквизитах договора аренды, заключенного между **Арендодателем** и **Субарендатором, либо внесения в кассу Арендодателя**.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. В случае привлечения **Арендодателя** государственными органами к ответственности за ненадлежащее использование (содержание) Объекта, Арендодатель обязуется, в течение 1 (одного) дня с даты получения соответствующих документов (Актов, Постановлений) уведомить об этом Субарендатора, а также предоставить копии указанных документов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, **Субарендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку в виде пени в размере 0,8 % от суммы, указанной в п. 4 раздела «Общие условия» настоящего Договора, за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае повреждения или уничтожения санитарно-технического, инженерного и иного имущества и/или оборудования по вине

Арендодатель: _____

Субарендатор: _____

Субарендатора, последний возмещает все убытки, понесенные **Арендодателем**. Убытки подлежат возмещению в течение 5 (пяти) банковских дней, в случае просрочки Субарендатор уплачивает Арендодателю неустойку в виде пени в размере 0,8 % от суммы убытков за каждый день просрочки.

4.3. **Субарендатор** самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за убытки, причиненные им неисполнением или ненадлежащим исполнением **Субарендатором** принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4. Уплата неустойки не освобождает **Субарендатора** от возмещения убытков **Арендодателю** и исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.5. В случае удержания **Арендодателем** имущества в порядке, предусмотренном п. 2.2.8. настоящего Договора, **Арендодатель** не несет ответственности перед третьими лицами за правомерность удержания имущества, находившегося в переданных **Субарендатору** помещениях.

4.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных своих обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать (форс-мажор), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, запретительные акты государственных и иных органов власти, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, в том числе повреждения инженерных сетей и коммуникаций, вызванных их естественным износом.

4.8. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в течение 5-ти дней с момента начала действия форс-мажорных обстоятельств.

4.9. **Субарендатор** несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.10. **Субарендатор** несёт ответственность за ущерб, причиненный имуществу **Арендодателя** или третьих лиц, и за вред, причиненный жизни и здоровью сотрудникам **Арендодателя** и/или третьим лицам из-за несоблюдения **Субарендатором** правил пожарной безопасности и/или невыполнения предписаний пожарных и иных государственных органов по пожарному надзору.

4.11. В случае не внесения в полном размере, обеспечительного платежа, в сроки предусмотренные п. 5.1 общих условий настоящего договора включительно, договор считается расторгнутым с даты следующей за датой указанной в 5.1. как дата уплаты обеспечительного платежа.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Изменения и дополнения условий настоящего Договора оформляются сторонами в письменном виде и являются его неотъемлемыми частями.

5.2. Все условия, указанные в пунктах 2.3.2., 2.3.3., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.9, 2.3.10., 2.3.13., 2.3.14., 2.3.15., 2.3.16., 2.3.22., настоящего Договора признаются Сторонами существенными, в связи с чем их нарушение дает **Арендодателю** право для одностороннего расторжения договора в порядке п.3 ст. 450 ГК РФ и на условиях, предусмотренных настоящим Договором с направлением **Субарендатору** уведомления почтовой или факсимильной связью за 7 дней до даты расторжения.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут **Арендодателем** в одностороннем порядке в любое время, с уведомлением об этом **Субарендатора** почтовой или факсимильной связью за 120 дней до расторжения.

5.4. Споры, связанные с исполнением настоящего договора передаются на рассмотрение Арбитражного суда СПб и ЛО или федерального суда общей юрисдикции по подсудности Арендодателя.

5.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.6. С даты подписания Сторонами настоящего договора:

- утрачивают силу все имеющиеся ранее письменные и устные договоренности и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета и условий договора
- а также в порядке ст. 452 ГК РФ считаются расторгнутыми по соглашению Сторон с даты подписания нового договора все ранее заключенные договора, касающиеся предмета и условий договора.

5.7. Лицами, ответственными за исполнение настоящего договора являются:

- от Субарендатора:

Телефон:

- от Арендодателя:

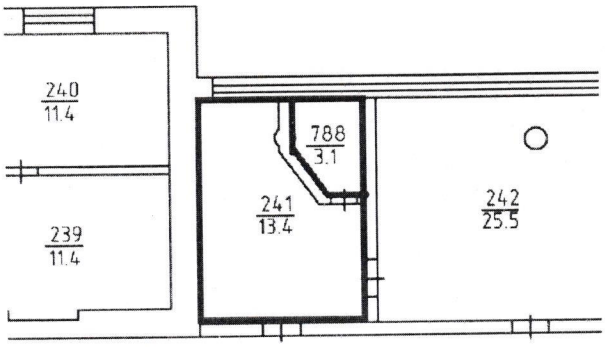
Телефон: **+79811466633**
Email: arendarivendell@gmail.com

Арендодатель: _____

Субарендатор: _____

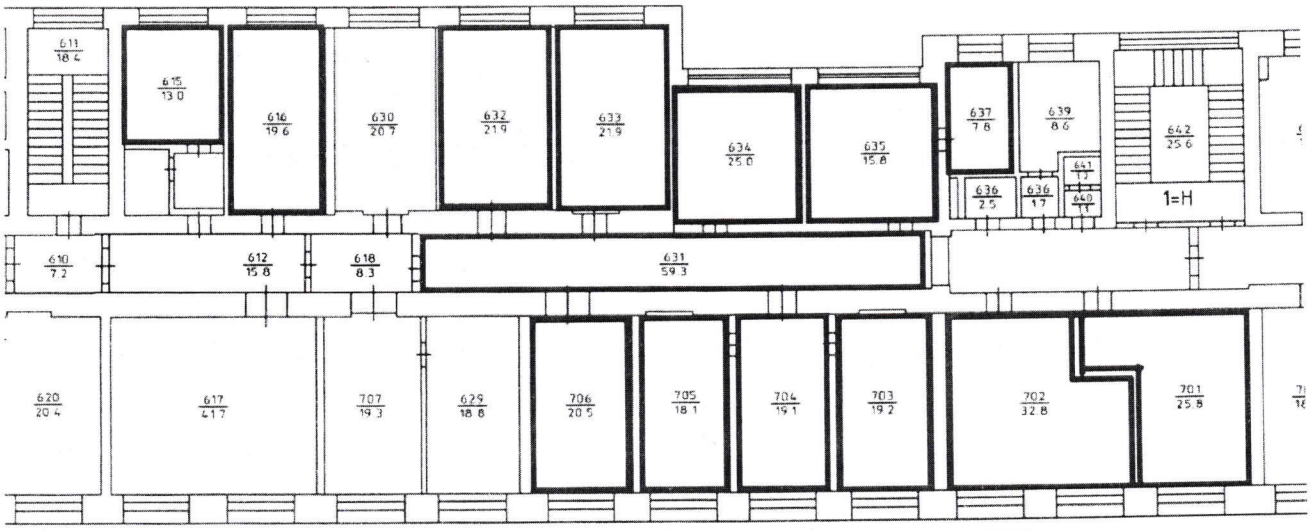
Приложение №1 к Договору Субаренды № 91-10/НН
от 01 марта 2019 г.

1 этаж



2 этаж

3 этаж



Арендодатель: _____

Субарендатор: _____