

ДОГОВОР
субаренды нежилого помещения
№ ТМ-___/20___/___

г. Москва

«___» _____ 20__ года

Акционерное общество «Трансмаркет», именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице Генерального директора Швенгерта Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем "**Субарендатор**", в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**", заключили настоящий договор субаренды нежилого помещения (далее – "**Договор**") о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор обязуется передать, а Субарендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество – помещение, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, расположенное на ___ этаже здания _____ вокзала по адресу: _____ (далее по тексту – Вокзал), общей площадью _____ кв.м (далее по тексту – Помещение).

С целью идентификации объект субаренды согласован Сторонами и отмечен на поэтажном плане, являющемся Приложением № 4 к Договору.

1.2. Арендатор владеет указанным в п. 1.1 Помещением на основании Договора аренды недвижимого имущества с ОАО «РЖД», от «___» _____ 201_ года № _____.

1.3. Помещение передается Субарендатору для размещения **мини- и супермаркета**.

Субарендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности в Помещении лицензий, разрешений, иных необходимых документов и продлевать их в случае необходимости в период действия Договора.

Субарендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять целевое назначение использования Помещения.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с «___» _____ 20__ года.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендатор обязуется:

3.1.1. Передать Субарендатору Помещение по акту приема-передачи (Приложение № 3 к Договору), который составляется и подписывается Сторонами в 2 (двух) экземплярах.

3.1.2. В случае аварий, произошедших не по вине Субарендатора, приведших к ухудшению субарендуемого Помещения, оказывать необходимое содействие Субарендатору в устранении их последствий.

3.1.3. Не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомлять Субарендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о капитальном ремонте, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании, сносе Помещения.

3.1.4. Ознакомить по просьбе Субарендатора с правилами, установленными Инструкцией о мерах пожарной безопасности в помещениях организаций-арендаторов на объектах, переданных в аренду Арендатору, с предоставлением копии указанной Инструкции Субарендатору.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Контролировать выполнение Субарендатором своих обязательств по Договору, в том числе осуществлять проверку использования Субарендатором Помещения по целевому назначению, технического, санитарного и противопожарного состояния Помещения. При этом Субарендатор, нарушивший условия Договора, не вправе ссылаться на то, что Арендатор не осуществлял соответствующий контроль, не проводил проверки.

3.2.2. Осуществлять в Помещении рекламно-информационную деятельность, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации) в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО «РЖД», при условии, что осуществление такой деятельности не влечет невозможность использования Помещения.

3.3. Субарендатор обязуется:

3.3.1. Принять у Арендатора Помещение по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в 2 (двух) экземплярах.

3.3.2. В срок не позднее 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения сдать Арендатору дубликат ключей от Помещения в опечатанном тубусе, на котором указывается номер Помещения и телефон для связи, а также письменно сообщить контактные данные лиц, ответственных за вскрытие Помещения.

3.3.3. Начать вести свою деятельность, указанную в п. 1.3 Договора, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения и вести деятельность непрерывно (исключение – перерывы, установленные графиком работы Субарендатора).

3.3.4. Вносить субарендную плату в полном объеме, в установленный Договором срок.

3.3.5. Компенсировать в полном объеме и в установленный Договором срок, коммунальные и эксплуатационные расходы, а также прочие расходы, возмещаемые сверх постоянной части субарендной платы.

3.3.6. Пользоваться Помещением в соответствии с условиями Договора и установленными законодательством нормами и правилами, правилами противопожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях). Соблюдать требования законодательства Российской Федерации об обеспечении транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств, внутренние требования и распоряжения ОАО «РЖД», а так же правила безопасности на железнодорожных вокзалах РФ.

3.3.7. Содержать Помещение в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещения, в частности, но не ограничиваясь этим, перед контролирующими органами.

3.3.8. Обеспечивать содержание в исправном состоянии расположенных в границах Помещения инженерных систем (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, приточная и вытяжная вентиляция, электроснабжение) для обеспечения их нормального функционирования.

3.3.9. Своевременно и за свой счет самостоятельно производить текущий ремонт Помещения, который состоит в проведении мероприятий по поддержанию Помещения в состоянии, указанном в п. 3.3.7. Договора; принимать доленое участие в финансировании ремонта фасада Здания, при этом доля Субарендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношения субарендуемой площади к общей площади Здания.

3.3.10. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности условий и охраны труда при работе с энергооборудованием, любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своего персонала и (или) привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей.

3.3.11. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендатора за нарушения, допущенные Субарендатором в процессе осуществления им своей деятельности, возместить Арендатору понесенные расходы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора с приложением документов, подтверждающих наложение указанных санкций.

3.3.12. Нести полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своего персонала, находящееся в Помещении, а также за безопасность своего персонала и посетителей.

3.3.13. Поддерживать прилегающие к Помещению территории в надлежащем виде; размещать, складывать любой мусор, отходы, макулатуру и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в Помещение, а также в иных местах за пределами Помещения, включая тротуары, проходы и дворы; предупреждать и не допускать образования запахов любого рода, исходящих из Помещения. До начала ведения коммерческой деятельности заключить договор на вывоз мусора с обслуживающей компанией.

3.3.14. В срок, указанный Арендатором, за счет собственных средств устранять повреждения, причиненные Помещению в процессе его использования, а также возникшие в результате аварий, произошедших по вине Субарендатора.

3.3.15. Субарендатор не имеет права вносить в Помещение и хранить, включая временное размещение, в Помещении предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Помещении, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые; перегружать электрические и иные сети. Субарендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своего персонала и/или привлеченных Субарендатором для выполнения работ третьих лиц.

3.3.16. До начала осуществления деятельности, предусмотренной п. 1.3. Договора, согласовать с Арендатором и представителем ОАО «РЖД» выделение мощностей Субарендатору, в т.ч. подписать соответствующий Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. За свой счет, силами специализированной организации, согласованной с Арендатором, установить оборудование, необходимое для защиты и учета электроэнергии, указанное в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

3.3.16.1. Не устанавливать оборудование, эксплуатация которого приведет к превышению мощности, установленной Субарендатору, в т.ч. в соответствии с Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Не производить никаких работ с приборами учета потребления коммунальных ресурсов, автоматов защиты, за исключением работ по техническому обслуживанию указанных приборов, которые должны проводиться специализированными организациями, согласованными с Арендатором, в присутствии уполномоченного лица от Арендатора (и/или Вокзала).

3.3.17. Нести ответственность перед контролирующими органами за санитарное состояние Помещения.

3.3.18. Не производить неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования субарендуемого Помещения без предварительного письменного согласия Арендатора.

3.3.19. По требованию Арендатора представлять Арендатору копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы, а так же документы, подтверждающие уплату штрафных санкций (в случае их наложения).

3.3.20. Не сдавать арендуемое Помещение, как в целом, так и частично, в последующую субаренду (перенаем) без предварительного письменного согласия Арендатора.

3.3.21. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Арендатора другие действия, влекущие какое-либо обременение Помещения и/или прав Арендатора по Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), не отдавать субарендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не предоставлять субарендуемое Помещение в безвозмездное пользование.

3.3.22. Обеспечивать беспрепятственный доступ к субарендуемому Помещению представителей Арендатора для проведения проверки соблюдения Субарендатором условий Договора и законодательства Российской Федерации, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки. При этом Субарендатор не вправе использовать для охраны субарендуемого Помещения и имущества в нем какие-либо охранные структуры без предварительного письменного согласования с Арендатором.

3.3.23. В течение 7 (семи) календарных дней с даты начала ведения коммерческой деятельности в Помещении предоставить Арендатору следующие документы:

- при наличии технологической вытяжки копию договора на её обслуживание;
- в случае осуществления сброса жировых отходов в общевокзальную канализацию, копию договора по техническому обслуживанию жиросъемщиков, а также копию договора на вывоз и утилизацию жировых отходов.

В течение 30 (календарных) календарных дней с даты начала ведения коммерческой деятельности в Помещении предоставить Арендатору копию договора на вывоз мусора с учетом классификации мусора, видов и типов отходов.

Субарендатор обязан по требованию Арендатора предоставлять акты выполненных работ по вышеуказанным в настоящем пункте договорам.

При осуществлении сброса жировых отходов в общевокзальную канализацию, Субарендатор обязан за свой счет установить жиरोуловители и производить их регулярную очистку согласно графику.

За нарушение указанных обязательств в настоящем пункте Арендатор вправе применить к Субарендатору штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

3.3.24. По окончании срока субаренды по Договору вернуть Арендатору Помещение по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

3.3.25. Не осуществлять рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме в Помещении, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Помещения и иным образом), самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц без предварительного письменного согласования с Арендатором.

3.3.26. Не размещать в Помещении игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также не вести игорную деятельность с использованием Помещения иным образом.

3.3.27. До подписания акта приема-передачи Помещения согласовать с Арендатором Визуализацию Помещения в соответствии с внутренними порядком ОАО «РЖД». При это Субарендатор обязуется не производить ремонт, реконструкцию, перепланировку, переоборудование Помещения, изменение функционального назначения или установку нового технологического оборудования без разработки в установленном порядке соответствующего проекта/схемы (при необходимости разработки указанных проектов/схем), а также без предварительного письменного согласования с Арендатором, уполномоченными сотрудниками Вокзала, а также всеми компетентными организациями, согласование с которыми необходимо в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. При этом должны применяться нормативные документы в соответствии с назначением этих зданий и помещений, а также не должно допускаться снижение пределов огнестойкости строительных конструкций и ухудшение условий безопасной эвакуации людей, ограничение доступа к огнетушителям, пожарным кранам или уменьшаться зона действия автоматических систем противопожарной защиты.

В случае переоборудования силами Субарендатора Помещения последний обязан предоставить Арендатору всю техническую и исполнительную документацию по выполненным работам в Помещении.

3.3.28. Не допускать загромождения, даже временного, эвакуационных путей и выходов (проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери и эвакуационные люки, пр.) различными материалами, товарами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также устанавливать решетки, закрывать двери эвакуационных выходов на ключ.

3.3.29. При проведении разгрузки товаров и имущества обеспечить расстановку транспортных средств с учетом свободного проезда и подъезда пожарной техники к наружным пожарным лестницам и пожарным гидрантам.

3.3.30. Неукоснительно соблюдать правила противопожарной безопасности, и в зависимости от характера нарушений, и их последствий, нести ответственность в соответствии с трудовым, административным, уголовным и гражданским законодательством Российской Федерации, а в отдельных случаях подвергаться штрафным санкциям.

3.3.31. Своевременно выполнять требования и предписания органов противопожарной безопасности и Арендатора в части устранения нарушений правил противопожарной безопасности.

3.3.32. В случае отсутствия средств противопожарной безопасности оснастить за свой счет Помещение первичными средствами пожаротушения, системами автоматической пожарной сигнализации и оповещения и управления эвакуацией (далее – системы АПС и СОУЭ) и интегрировать данные системы с общей вокзальной системой. Предусмотреть установку пиростикеров в распределительных щитах, находящихся внутри границ Помещения. Компенсировать затраты Арендатора по обслуживанию систем АПС и СОУЭ, включенных в переменную часть субарендной платы, установленной п.5.1.2. Договора.

3.3.33. Соблюдать правила, установленные Инструкцией о мерах пожарной безопасности в помещениях организаций-субарендаторов на объектах, переданных в аренду Арендатору, утвержденной в установленном порядке, и нести ответственность за ее нарушение.

3.3.34. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещения и представить Арендатору соответствующий распорядительный документ не позднее 7 (семи) календарных дней с даты начала ведения коммерческой деятельности в Помещении. В Помещение в

обязательном порядке должны находиться следующие документы: копия приказа о назначении ответственного лица за пожарную безопасности; копия удостоверения ответственного за пожарную безопасность; журнал учёта инструктажей по пожарной безопасности; журнал учёта огнетушителей и копии паспортов на огнетушители; журнал по техническому обслуживанию систем пожарной сигнализации; копия протокола по замерам сопротивления изоляции; план эвакуации, выполненный в соответствии с ГОСТ Р 12.2.143.2009. За нарушение указанных обязательств в настоящем пункте Арендатор вправе применить к Субарендатору штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

3.3.35. При пользовании Помещением не создавать неудобств и помех для других арендаторов, субарендаторов и пользователей помещений в здании Вокзала.

3.3.36. Освободить Помещение при получении от Арендатора уведомления в соответствии с п. 3.1.3. Договора.

3.3.37. Нести полную ответственность перед Арендатором и третьими лицами за ущерб, возникший в результате деятельности Субарендатора.

3.3.38. В течение трех календарных дней с даты подписания Договора назначить ответственного за исполнение Субарендатором Договора и письменно сообщить об этом Арендатору с указанием контактного телефона ответственного лица. Полномочия представителя Субарендатора должны быть оформлены доверенностью.

3.3.39. Подписать Акт сверки расчётов в течение 5 (пяти) календарных дней со дня его получения от Арендатора или предоставить мотивированный отказ от его подписания.

3.3.40. До подписания Договора представить Арендатору копии следующих документов:

- учредительные документы Субарендатора со всеми изменениями и свидетельствами ИМНС РФ (ФНС РФ) о регистрации данных изменений в учредительные документы;

- свидетельство ИМНС (ФНС РФ) о внесении государственной записи в ЕГРЮЛ о присвоении ОГРН (ОГРНИП);

- свидетельство о государственной регистрации общества, выданного МРП или иным регистрирующим органом, если Субарендатор был зарегистрирован как юридическое лицо до 01 июля 2002г.;

- свидетельство о постановке на налоговой учет;

- решение (протокол) о назначении исполнительного органа Субарендатора;

- документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Договор от имени Субарендатора;

- список конечных собственников, включая конечных бенефициаров Субарендатора;

- лицензии и сертификаты на виды деятельности, осуществляемые Субарендатором в Помещении, в случае, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертифицированию) в соответствии с действующим законодательством РФ;

- справка о наличии открытых расчетных счетов;

- иные документы по запросу Арендатора, в том числе, если Субарендатор является юридическим лицом, созданным по законодательству иностранного государства.

3.3.41. В случае изменения информации, указанной в п. 3.3.40. Договора, письменно сообщать Арендатору о соответствующем изменении с представлением подтверждающих такое изменение документов не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после такого изменения.

3.3.42. Незамедлительно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) субарендуемому Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения и имущества в нем.

3.3.43. Осуществлять за свой счет на весь срок настоящего Договора страхование общегражданской ответственности, при этом страховая сумма по договору страхования в соответствии с настоящим пунктом должна быть не менее страховых сумм, установленных для соответствующих Договоров страхования для полного покрытия причиненного ущерба. Обязательным условием является отсутствие франшизы по договорам страхования, в исключительных случаях размер франшизы согласовывается с Арендатором. Субарендатор обязуется передать Арендатору оригинал договора страхования (страхового полиса) и документы, подтверждающие внесение страхового взноса в течение 7 (семи) дней после подписания Договора. Не позднее, чем за 3 (три) дня до истечения срока действия каждого страхового полиса (периода страхования) Субарендатор обязан предоставить Арендатору новый страховой полис или договор страхования, оформленный в соответствии с условиями настоящего пункта Договора, и копии документов, подтверждающих факт оплаты страховой премии.

3.3.44. Письменно согласовывать с Арендатором размещение вывесок с содержанием названия или торговой марки Субарендатора, осуществляющем Коммерческую деятельность в Помещении. При этом содержание таких вывесок осуществляется за счет Субарендатора.

3.3.45. В течение 3 (трех) дней с даты подписания Договора предоставить Арендатору копию уведомления в налоговый орган о постановке Субарендатора на учет в качестве плательщика торгового сбора (свидетельства о постановке на учет в налоговом органе в качестве плательщика торгового сбора) или письменное обоснование, что Субарендатор не является плательщиком торгового сбора.

3.3.46. Субарендатор обязуется извещать Арендатора в момент, когда стало известно или должно было стать известно, о любом причинении вреда третьим лицам, а также о любых событиях и фактах, в результате которых может быть причинен вред третьим лицам в период осуществления Субарендатором его деятельности. Если в результате действий или бездействий при осуществлении своей деятельности Субарендатором причинен вред третьим лицам, Арендатор вправе применить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт нарушения, который подтверждается соответствующим обращением в адрес Арендатора и/или Арендодателя от третьих лиц, если Субарендатор не докажет, что вред причинен не по его вине.

4. Порядок возврата Помещения Арендатору

4.1. Возврат Помещения Арендатору осуществляется не позднее последнего дня срока субаренды, предусмотренного п. 2.2. Договора или определенного в порядке, предусмотренном п. 9.2., п. 9.6. Договора, в случае досрочного расторжения Договора.

4.2. Помещение считается переданным Субарендатором и принятым Арендатором с момента подписания Сторонами соответствующего акта приема-передачи Помещения. О дате и времени возврата Помещения, Субарендатор письменно уведомляет Арендатора не позднее, чем за 10 (десять) дней до истечения срока действия Договора.

4.3. До подписания акта приема-передачи, указанного в п. 3.3.24. Договора, Стороны подписывают акт приема – передачи ключей и осмотра показаний прибора учета электроэнергии и водоснабжения, форма которого указана в Приложении № 5 к Договору, а так же Субарендатор должен произвести сверку платежей по Договору с Арендатором и подписать акт сверки расчетов.

Один экземпляр подписанного Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 3.3.24. Договора, вместе с актом приема - передачи ключей и осмотра показаний прибора учета электроэнергии и водоснабжения и актом сверки расчетов остается у Арендатора.

4.4. До подписания акта приема-передачи, указанного в п. 3.3.24. Договора, Субарендатор обязан удалить из Помещения все вывески и имущество Субарендатора, в том числе личное имущество его персонала, без нанесения ущерба Помещению или зданию Вокзала, в котором Помещение расположено, а при нанесении такового – возместить его по первому требованию Арендатора.

4.5. Субарендатор обязан передать Помещение Арендатору в состоянии не хуже указанного в акте приема-передачи Помещения от Арендатора Субарендатору, с учетом нормального износа.

4.6. В случае, если при освобождении Помещения совместной комиссией из представителей Сторон будут выявлены недостатки Помещения, ухудшившие его состояние по сравнению с указанным в п. 4.5. Договора, Субарендатор обязан их устранить в сроки, указанные Арендатором, самостоятельно и за свой счет либо, по согласованию с Арендатором, оплатить Арендатору расходы по их устранению.

4.7. Если Субарендатор не выполнит свои обязательства, указанные в п. 4.4. Договора, то Арендатор имеет право вывезти и самостоятельно распорядиться всем оставшимся имуществом Субарендатора любым способом по усмотрению Арендатора. При этом на Субарендатора будут возложены все расходы, понесенные Арендатором в связи с вывозом и (или) распоряжением данным имуществом. Арендатор не будет нести ответственность за сохранность имущества, оставленного в Помещении или вывезенного в соответствии с условиями настоящего пункта.

4.8. Если Субарендатор не передает Арендатору Помещение и продолжает пользоваться им после окончания срока действия Договора, определенного в порядке, предусмотренном п. 9.2., п. 9.6. Договора, Субарендатор выплачивает Арендатору постоянную часть субарендной платы за пользование Помещением сверх даты окончания срока субаренды в двойном размере. Исполнение указанной оплаты не освобождает Субарендатора от обязанности освободить Помещение.

Пользование Субарендатором Помещением по истечении срока действия Договора не является возобновлением Договора на неопределенный срок.

4.9. В случае отказа или уклонения Субарендатора от передачи Помещения Арендатору и (или) от подписания акта приема-передачи Помещения, либо в случае фактического освобождения

Помещения до даты окончания срока субаренды Арендатор имеет право принять Помещение в одностороннем порядке с составлением соответствующего акта. При этом Договор прекращает свое действие с момента составления Арендатором соответствующего одностороннего акта.

4.10. Во избежание сомнений, любая задержка в освобождении и передаче Помещения Субарендатором Арендатору не будет считаться продлением срока Договора.

4.11. Если после прекращения срока субаренды или расторжения Договора досрочно Субарендатор будет продолжать занимать Помещение, Арендатор вправе прекратить доступ Субарендатора в Помещение.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Субарендная плата состоит из постоянной и переменной частей.

5.1.1. Постоянная часть субарендной платы:

5.1.1.1. Оплачивается Субарендатором в размере, установленным в Приложении № 2 к Договору.

5.1.1.2. Оплачивается Субарендатором не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения. Размер оплаты первого и последнего месяца срока действия Договора рассчитывается исходя из количества дней фактической субаренды.

5.1.1.3. Начиная со второго месяца выплачивается Субарендатором ежемесячно до 5-го числа месяца, подлежащего оплате, независимо от выставления счета Арендатором.

5.1.1.4. Арендатор вправе в одностороннем и бесспорном порядке изменять величину постоянной части субарендной платы, но не чаще одного раза в год. Ежегодное изменение ставки постоянной части субарендной платы может производиться по решению Арендатора не более чем в полуторакратном размере уровня инфляции (потребительских цен по соответствующему субъекту Российской Федерации по состоянию на месяц, предшествующему повышению постоянной части субарендной платы) либо в ином размере, определяемом с учетом средней рыночной арендной платы за Помещение. Для целей настоящего пункта уровень инфляции определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной статистики Российской Федерации (либо иного федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции). Изменение величины постоянной части субарендной платы в соответствии с настоящим пунктом производится с даты, указанной в письменном уведомлении Арендатора, при этом данное уведомление направляется Субарендатору не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты изменения величины постоянной части субарендной платы. Уведомления считаются полученными Субарендатором и вступают в силу следующим образом: (а) при вручении Субарендатору лично под расписку о получении – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента отправления; (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления. Если уведомление, отправленное Субарендатору, не вручено вследствие его выбытия или возвращено с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии Субарендатора по адресу доставки, то такое уведомление считается полученным Субарендатором в день его доставки по адресу доставки.

5.1.1.5. Арендатор вправе с последующим уведомлением Субарендатора засчитывать поступившую от Субарендатора сумму, уплаченную в качестве субарендной платы по Договору следующим образом:

- в первую очередь погашается задолженность Субарендатора по штрафным санкциям, предусмотренным настоящим Договором, включая, но, не ограничиваясь, пени;
- во вторую очередь погашается задолженность Субарендатора по субарендной плате (соответствующие долги погашаются в порядке очередности их возникновения).

5.1.2. Переменная часть субарендной платы:

5.1.2.1. Состоит из коммунальных и эксплуатационных расходов, а также расходов по страхованию помещения и прочих расходов, возмещаемых сверх постоянной части субарендной платы.

5.1.2.2. До момента заключения Арендатором договоров с поставщиками соответствующих услуг входящих в состав переменной части субарендной платы, Субарендатор оплачивает переменную часть субарендной платы за прошедший календарный месяц по счетам Арендатора в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента их получения.

5.1.2.3. После заключения Арендатором договоров с поставщиками соответствующих услуг договоров на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, коммунальные и

эксплуатационные расходы, а также прочие расходы, возмещаемые сверх постоянной части субарендной платы, Субарендатор обязуется компенсировать все расходы Арендатору по указанным договорам, а также расходы по оплате электроэнергии в полном объеме в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующих счетов от Арендатора.

5.1.2.4. Обязательства Субарендатора по оплате затрат на содержание Помещения на основании Договора, отдельного договора с Арендатором или с соответствующими организациями возникают у Субарендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения.

5.1.2.5. Арендатор вправе направлять счета по переменной части субарендной платы на электронную почту Субарендатора, указанную в настоящем Договоре. При этом Субарендатор не вправе ссылаться на неполучение счета, отправленного на электронную почту Субарендатора, указанную в настоящем Договоре.

5.2. Гарантийный платеж:

5.2.1. Оплачивается Субарендатором в размере, установленным в Приложении № 2 к Договору.

5.2.2. Оплачивается не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения.

5.2.3. В случае прекращения/расторжения Договора возвращается Субарендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и Акта сверки расчетов подтверждающего отсутствие задолженности Субарендатора по Договору.

5.2.4. Гарантийный платеж не является задатком согласно ст. 380 ГК РФ и применяется в соответствии с положениями ст. 329 ГК РФ как иной способ обеспечения исполнения обязательств. Гарантийный платеж также не несет функции ссуды, займа или кредита.

5.2.5. Гарантийный платеж не возвращается Субарендатору и остается в собственности у Арендатора в следующих случаях:

5.2.5.1. При досрочном расторжении Договора Субарендатором, а так же расторжение Договора по вине Субарендатора согласно п. 9.5. Договора;

5.2.5.2. В случае причинения Субарендатором ущерба Помещению. При этом Субарендатор не освобождается от возмещения ущерба, не покрытого суммой Гарантийного платежа;

5.2.5.3. В качестве штрафа, если Субарендатор в течение 3 (трех) месяцев после даты прекращения/расторжения Договора полностью не погашает задолженность по субарендной плате;

5.2.5.4. В качестве штрафа при нарушении Субарендатором п. 4.1., п. 4.4. Договора;

5.2.5.5. В качестве штрафа, если Субарендатор по истечении 3 (трех) месяцев с установленного Договором срока полностью не погашает задолженность по субарендной плате.

5.2.6. Арендатор вправе с письменным уведомлением Субарендатора за 3 (три) рабочих дня, произвести зачет соответствующих денежных сумм из Гарантийного платежа в следующих случаях:

- возникновения у Субарендатора задолженности по субарендной плате;

- возникновения у Субарендатора обязанности по уплате штрафов и/или пени, предусмотренных настоящим Договором, в том числе штрафов за досрочное расторжение Договора;

- причинения вреда имуществу, местам общего пользования, площадям, не предназначенным для сдачи в субаренду;

- получения Арендатором исполнительного листа о взыскании задолженности по настоящему Договору с Субарендатора.

5.2.7. При зачете Арендатором средств из Гарантийного платежа в соответствии с положениями настоящего раздела, Субарендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления соответствующего письменного требования Арендатора обязан уплатить Арендатору сумму, достаточную для восстановления Гарантийного платежа до его первоначального размера.

5.2.8. В случае увеличения размера Постоянной части субарендной платы по Договору Гарантийный взнос подлежит автоматическому увеличению на процент увеличения Постоянной части субарендной платы по Договору. В указанном случае Субарендатор в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения размера Постоянной части субарендной платы, обязуется перечислить на расчетный счет Арендатора разницу между первоначальной суммой и измененной суммой Гарантийного платежа в соответствии с условиями Договора.

5.3. Исполнение обязательств по платежам и расчетам:

5.3.1. Днем исполнения обязательства Субарендатора по оплате всех платежей в соответствии с Договором считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в Договоре, на расчетный счет Арендатора.

5.3.2. Все платежи по Договору в пользу Арендатора осуществляются банковским переводом с расчетного счета Субарендатора и по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При

получении официального уведомления от Арендатора об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре и (или) счете, Субарендатор должен совершить платеж по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении. При поступлении платежей в пользу Арендатора с иного расчетного счета, неуказанного в реквизитах Субарендатора, Арендатор вправе применить к Субарендатору санкции предусмотренные Договором как за несоблюдение обязательств по платежам.

5.3.3. Субарендатор по истечении срока действия Договора обязан в полном объеме компенсировать переменную часть субарендной платы за период до даты возврата Помещения по акту приема-передачи (включительно), в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующих счетов.

5.3.4. Какое бы то ни было уменьшение площади субарендуемого Помещения, в том числе в результате перепланировки Помещения, не влечет изменения размера постоянной части субарендной платы и иных платежей по Договору. При увеличении площади субарендуемого Помещения в результате реконструкции или перепланировки Помещения Субарендатором, размер постоянной части субарендной платы и иных платежей по Договору увеличивается на соответствующий размер, из расчета стоимости за 1 кв.м. согласно Приложения № 2 к Договору.

5.3.5. Стороны ежеквартально производят сверку взаиморасчетов. Отчетным периодом является календарный квартал.

5.3.5.1. Акт сверки расчетов направляется Арендатором в адрес Субарендатора ежеквартально, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.3.5.2. Акт сверки расчетов должен быть подписан Субарендатором в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня его получения от Арендатора.

5.3.5.3. Если в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Акт сверки расчетов не подписан Субарендатором и не представлены возражения, то задолженность считается подтвержденной.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 3.3.4., п. 5.2.2. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, обязан перечислить на счет Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых) от просроченной суммы оплаты.

6.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 3.3.18. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, обязан перечислить на счет Арендатора штраф в размере трехкратной постоянной части субарендной платы за Помещение, предусмотренной п. 5.1.1.1. Договора.

6.4. В случае причинения Арендатором Субарендатору имущественного вреда, возмещению подлежит только реальный ущерб согласно ст. 15 ГК РФ. Обязанность Арендатора возместить Субарендатору убытки (реальный ущерб) возникает только при одновременном соблюдении следующих условий:

6.4.1. Субарендатор в письменной форме уведомил Арендатора о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендатору составить соответствующий акт.

6.4.2. Субарендатором и Арендатором не позднее 3 (трех) календарных дней с момента уведомления Субарендатором Арендатора о факте причинения вреда составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с указанием причин и последствий причинения вреда.

6.4.3. Субарендатором в срок не позднее 8 (восьми) календарных дней с момента обнаружения факта причинения вреда представлено Арендатору экспертное заключение, составленное специализированной лицензированной организацией, согласованной с Арендатором, об оценочной стоимости восстановительных работ по имуществу, которому причинен вред.

6.5. Арендатор не несет ответственности за недостатки Помещения, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи Помещения и (или) были заранее известны Субарендатору, либо должны были быть Субарендатором обнаружены при приемке Помещения.

6.6. Помещение должно быть доступно специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Субарендатором указанного доступа ответственность за ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварий несет исключительно Субарендатор.

- 6.7. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 3.3.3. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, уплачивает Арендатору штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей.
- 6.8. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 3.3.25. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, уплачивает Арендатору штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей.
- 6.9. В случае превышения Субарендатором мощности, установленной Субарендатору, в т.ч. в соответствии с Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, Субарендатор по письменному требованию Арендатора, уплачивает Арендатору штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей за каждый факт такого превышения.
- 6.10. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 5.2.7., п. 5.2.8. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, обязан перечислить на счет Арендатора штраф в двукратном размере постоянной части субарендной платы за Помещение. Указанный штраф подлежит выплате Субарендатором ежемесячно, вплоть до фактического осуществления платежа, необходимого для поддержания суммы Гарантийного платежа в соответствии с условиями Договора.
- 6.11. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 3.3.20., п. 3.3.21. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, уплачивает Арендатору штраф в размере четырехкратной ежемесячной постоянной части субарендной платы за Помещение, предусмотренной п. 5.1.1.1. Договора.
- 6.12. Субарендатор обязан оплачивать пени и штрафы в течение 3 (трех) рабочих дней с момента вручения ему письменного требования Арендатора. В случае уклонения Субарендатора от получения указанного требования, требование направляется Арендатором по почте заказным письмом и считается полученным Субарендатором по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления заказного письма.
- 6.13. Взыскание пени и штрафов является правом, а не обязанностью Арендатора и производится при условии предварительного направления Арендатором претензии Субарендатору. Субарендатор не имеет права применять к Арендатору положения ст. 317.1 ГК РФ.
- 6.14. Уплата санкций по Договору не освобождает Субарендатора от выполнения лежащих на нем обязательств по Договору или устранения допущенных нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.
- 6.15. Арендатор не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендатора, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. В случае если отключение инженерных сетей производится Арендатором с целью проведения ремонтных работ, то Арендатор обязан предварительно предупредить об этом Субарендатора.
- 6.16. За неисполнение Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.27. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, обязан перечислить на счет Арендатора штраф в однократном размере постоянной части субарендной платы за Помещение.
- 6.17. За разглашение Субарендатором конфиденциальной информации либо предоставление ее лицам, не имеющим права доступа к ней, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, обязан перечислить на счет Арендатора, штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек. Штраф не освобождает Субарендатора от ответственности за убытки, которые могут быть причинены Арендатору в результате разглашения конфиденциальной информации либо предоставления ее лицам, не имеющим права доступа к ней.
- 6.18. За использование Помещения не по назначению, указанному в п. 1.3. Договора, Субарендатор, по письменному требованию Арендатора, обязан перечислить на счет Арендатора штраф в размере постоянной части субарендной платы за Помещение, предусмотренной п. 5.1.1.1. Договора.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями,

эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Предъявление заинтересованной Стороной претензии является обязательным до передачи дела на рассмотрение суда.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения, расторжения Договора и его заключения на новый срок

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также при условиях и в порядке, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации. Арендатор имеет право в любое время в одностороннем внесудебном порядке досрочно отказаться от исполнения Договора и расторгнуть Договор уведомив Субарендатора не позднее, чем за месяц до предполагаемой даты прекращения Договора. Субарендатор в свою очередь так же имеет право в одностороннем порядке досрочно расторгнуть Договор путем письменного уведомления Арендатора не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты прекращения Договора, при этом письменное уведомление должно быть не ранее, чем через девять месяцев с даты подписания акта приема-передачи Помещения.

9.2. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

9.3. Изменение Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.1.1.4., п. 9.2., п. 9.5., п. 9.7. Договора.

Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных Субарендатором обязательств по оплате постоянной части субарендной платы, компенсации коммунальных и эксплуатационных расходов, расходов по оплате электроэнергии, оплате неустойки, штрафа, пени за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

9.4. Субарендатор по истечении срока действия Договора не имеет при прочих равных условиях преимущественного перед другими лицами права на заключение договора субаренды на новый срок. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Субарендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Субарендатору в заключение договора субаренды на новый срок.

9.5. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения условий Договора и расторгнуть Договор с уведомлением Субарендатора за 10 (десять) календарных дней в следующих случаях:

9.5.1. Однократного использования Субарендатором Помещения не по назначению, указанному в п. 1.3. Договора;

9.5.2. Если Субарендатор по истечении 5 (пяти) рабочих дней с установленного Договором срока не вносит/вносит не в полном объеме субарендную плату или Гарантийный платеж по Договору;

9.5.3. Если Субарендатор ухудшает состояние Помещения;

9.5.4. При нарушении Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.20. и п. 3.3.21. Договора;

9.5.5. При нарушении Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.27., п. 3.3.41., п. 3.3.42., п. 3.3.43. и п. 3.3.44. Договора;

9.5.6. При нарушении Субарендатором сроков восполнения суммы Гарантийного платежа, в соответствии с условиями п. 5.2.7., п. 5.2.8. Договора, более чем на 3 (три) рабочих дня;

- 9.5.7. Если Субарендатор однократно по истечении срока, установленного п. 3.3.5. Договора, не компенсирует коммунальные и эксплуатационные расходы, а также прочие расходы, возмещаемые сверх постоянной части субарендной платы;
- 9.5.8. При однократном нарушении Субарендатором п. 3.3.14. и/или п. 3.3.15. Договора;
- 9.5.9. Если Субарендатор не устраняет в полном объеме и в установленный срок нарушения правил противопожарной безопасности, указанные в предписании государственной противопожарной службы МЧС РФ;
- 9.5.10. Если Субарендатор незамедлительно не известил Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) субарендуемому Помещению ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества;
- 9.5.11. При нарушении Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.18. Договора;
- 9.5.12. При осуществлении Субарендатором деятельности без оформления необходимых разрешений и лицензий, в том числе по окончании срока действия лицензии Субарендатора на право выполнения соответствующих видов деятельности, при реализации Субарендатором продукции, в том числе контрафактной, не имеющей необходимых сертификатов;
- 9.5.13. Если Субарендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора, в том числе если Субарендатор осуществляет техническую эксплуатацию Помещения с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.
- 9.6. В указанных в п. 9.5. Договора случаях Договор считается расторгнутым по вине Субарендатора по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента вручения Субарендатору (его представителю, в т.ч. лицу, занимающему должность, указанную в списке, предоставленном Субарендатором в соответствии с п. 12.8. Договора) соответствующего уведомления от Арендатора. В случае уклонения Субарендатора от получения указанного уведомления, уведомление направляется Арендатором по почте заказным письмом и считается полученным Субарендатором по истечении 20 (двадцати) календарных дней с даты направления заказного письма.
- 9.7. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения условий Договора и расторгнуть Договор при принятии решения ОАО «РЖД» о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании сносе Здания, Помещения, либо застройке земельного участка, на котором расположено Здание, Помещение.
- 9.8. Расторжение Договора (окончание срока его действия) не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещения, проведением всех необходимых взаиморасчетов, в том числе, но не ограничиваясь, по оплате неустойки.
- 9.9. Передача в субаренду Помещения не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия договора субаренды и срока фактического пользования этим имуществом.

10. Антикоррупционная оговорка

10.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

10.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 10.1 настоящего раздела, соответствующая сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 10.1 настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений пункта 10.1 настоящего раздела: 8 (499) 788-73-17, официальный сайт www.rs-tm.ru (для заполнения специальной формы).

Каналы уведомления Субарендатора о нарушениях каких-либо положений пункта 10.1 настоящего раздела: _____.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 10.1 настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

10.3 Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по актам нарушения положений пункта 10.1 настоящего раздела с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

11. Конфиденциальная информация

11.1. Для целей настоящего Договора термин «Конфиденциальная информация» означает любую информацию по настоящему Договору, его условия, приложения к нему, а также иная информация, переданная Сторонами друг другу в письменном виде, в виде фотографий, в электронной или графической форме или любым другим способом, имеющую действительную или потенциальную ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, не предназначенную для широкого распространения и/или использования неограниченным кругом лиц, удовлетворяющую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Информация не считается конфиденциальной, и получающие информацию Стороны не имеют каких-либо обязательств в отношении такой информации, если она соответствует одному из перечисленных ниже критериев:

11.2.1. она уже известна получающей Стороне или находится в открытом доступе;

11.2.2. она находится в открытом доступе или становится доступной в результате неправомерных, небрежных или намеренных действий Стороны, раскрывающей такую информацию получающей Стороне;

11.2.3. она получена законным путем от третьих лиц без ограничения или нарушения настоящего Договора;

11.2.4. она обнаружена получающей Стороной независимо, при условии, что лицо или лица, обнаружившие такую информацию, не имели доступа к информации, находящейся в собственности разглашающей Стороны.

11.3. Стороны обязуются сохранять Конфиденциальную информацию и принимать все необходимые меры для ее защиты, в том числе в случае реорганизации или ликвидации Сторон. Стороны настоящим соглашаются, что не разгласят и не допустят разглашения Конфиденциальной информации никаким третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, кроме случаев непреднамеренного и/или вынужденного раскрытия Конфиденциальной информации по причине обстоятельств непреодолимой силы или в силу требований действующего законодательства Российской Федерации, вступивших в силу решений суда соответствующей юрисдикции либо законных требований компетентных органов государственной власти и управления, при условии, что в случае любого такого раскрытия (а) Сторона предварительно уведомит другую Сторону о наступлении соответствующего события, с которым связана необходимость раскрытия Конфиденциальной информации, а также об условиях и сроках такого раскрытия; и (б) Сторона раскроет только ту часть Конфиденциальной информации, раскрытие которой необходимо в силу применения положений действующего законодательства Российской Федерации, вступивших в законную силу решений судов соответствующей юрисдикции либо законных требований компетентных органов государственной власти и управления.

11.4. Соответствующая Сторона настоящего Договора несет ответственность за действия (бездействие) своих работников и иных лиц, получивших доступ к Конфиденциальной информации.

11.5. Для целей настоящего Договора «Разглашение Конфиденциальной информации» означает несанкционированные соответствующей Стороной действия другой Стороны, в результате которых какие-либо третьи лица получают доступ и возможность ознакомления с Конфиденциальной информацией. Разглашением Конфиденциальной информации признается также бездействие соответствующей Стороны, выразившееся в необеспечении надлежащего уровня защиты Конфиденциальной информации и повлекшее получение доступа к такой информации со стороны каких-либо третьих лиц.

11.6. Соответствующая Сторона несет ответственность за убытки, которые могут быть причинены другой Стороне в результате разглашения Конфиденциальной информации или несанкционированного использования Конфиденциальной информации в нарушение условий настоящей статьи, за исключением случаев раскрытия Конфиденциальной информации, предусмотренных в настоящей статье.

11.7. Получающая Сторона не несет ответственности за разглашение конфиденциальной информации:

11.7.1. если такое разглашение осуществлялось с письменного согласия разглашающей Стороны;

11.7.2. если такая информация предоставлялась по требованию соответствующих Органов власти;

11.7.3. по другим причинам, предусмотренным Законодательством.

11.8. Передача Конфиденциальной информации оформляется протоколом, который подписывается уполномоченными лицами Сторон.

11.9. Передача Конфиденциальной информации по открытым каналам телефонной и факсимильной связи, а также с использованием сети Интернет без принятия соответствующих мер защиты, удовлетворяющих обе Стороны, запрещена.

11.10. Условия настоящего раздела действуют с даты вступления в силу настоящего Договора и остаются в силе в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение 3 (трех) лет после окончания или прекращения действия настоящего Договора (включая его любое возможное продление).

12. Прочие условия

12.1. Все изменения к Договору, совершаются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемыми частями.

12.2. Реорганизация Арендатора, Субарендатора, а также перемена собственника Помещения не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

12.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

12.4. Арендатор имеет право контролировать выполнение Субарендатором обязательств по Договору, в том числе своевременность и полноту оплаты Субарендатором субарендной платы и штрафных санкций, установленных Договором.

В случае нарушения Субарендатором законодательства Российской Федерации или условий Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных п. 3.3.22. Договора, Арендатор незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителем Арендатора, Субарендатора, а также, по возможности, представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа представителя Субарендатора от подписания акта проверки об этом производится соответствующая запись в акте.

12.5. Если Арендатор одобряет проведение неотделимых улучшений, ремонта, перепланировки, переоборудования Помещения, Субарендатор принимает на себя обязательства:

12.5.1. Самостоятельно и за свой счет согласовать предстоящие работы в необходимых органах и организациях, согласование которых необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе в следующих инстанциях: Главном управлении по надзорной деятельности МЧС России по местонахождению Вокзала; Главным государственным санитарным врачом на железной дороге по местонахождению Вокзала и Главным инженером Дирекции Железнодорожных Вокзалов ОАО «РЖД».

12.5.2. Провести их государственный технический (кадастровый) учет (в случае изменения свойств Помещения, требующего внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечить подготовку документов, необходимых для внесения таких изменений) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.5.3. В случае неисполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Субарендатор обязуется по первому требованию Арендатора восстановить прежнее состояние Помещения.

12.6. Возмещение Субарендатору стоимости неотделимых улучшений Помещения возможно только по решению Арендатора на основании дополнительного соглашения к Договору, заключаемому Сторонами.

12.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.8. Субарендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней, с даты подписания Договора, предоставить Арендатору список должностей работников, уполномоченных Субарендатором принимать счета на оплату, а также любые документы и корреспонденцию от Арендатора, заверенный печатью Субарендатора и подписью полномочного лица.

12.9. Реклама, рекламоносители и рекламные конструкции, размещенные в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО «РЖД» на Здании, Помещении (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Здания, Помещения) до передачи Помещения Субарендатору, сохраняются. В отношении этой рекламной информации, рекламоносителей и рекламных конструкций Арендатор реализует права, предусмотренные подпунктом 3.2.2 Договора.

12.10. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.11. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - Основные характеристики передаваемого в субаренду Помещения;
- Приложение № 2 – Платежи и расчеты;
- Приложение № 3 - Акт приема – передачи Помещения;
- Приложение № 4 - План расположения передаваемого в субаренду Помещения;
- Приложение № 5 - Форма акта приема – передачи ключей и осмотра показаний прибора учета электроэнергии и водоснабжения.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Арендатор

Субарендатор

Акционерное общество «Трансмаркет»

Адрес (место нахождения): 127015, г. Москва,
площадь Савеловского вокзала, д. 2
Почтовый адрес (для уведомлений и иной
корреспонденции): 115054, г. Москва,
ул. Дубининская, д.7, а/я 43
ИНН 7709878091
КПП 771501001
Банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА
ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
р/с: 40702810800000190501
к/с: 30101810145250000411
БИК: 044525411
ОГРН: 1117746391949

Адрес (место нахождения):
Почтовый адрес (для уведомлений и
иной корреспонденции):
ИНН
КПП
Р/с
Банк

к/с
БИК
ОГРН:
E-mail:
Тел.:

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендатора:
Генеральный директор
АО «Трансмаркет»

От Субарендатора:

А.В. Швенгерт
м.п.

м.п.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕРЕДАВАЕМОГО
В СУБАРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЯ**

1. В субаренду передаётся (нужное подчеркнуть):

- а) отдельно стоящее здание в целом КВ. М.
б) часть помещения площадью ____ кв. м. в здании общей площадью - _____ кв. м.,
расположенное:
 на этаже _____ кв. М.
 на этаже _____ кв. М.
 в подвале _____ кв. М.
 в полуподвале _____ кв. М.
 встроенно-пристроенное _____ кв. М.
 другое (указать какое) _____ кв. М.
_____ _____ кв. М.
в) сооружение _____ кв. М.
г) часть сооружения (платформа) _____ кв. М.

2. Адрес объекта: xxx

3. Наименование объекта в соответствии с инвентарной карточкой учёта объекта основных средств (Ф.О.С.-6) – xxx

4. Тип объекта (жилое, административное, производственное, складское, площадка, платформа, прочие сооружения, прочие) xxx

5. Инвентарный номер объекта: xxx

6. Номер литера объекта xxx

7. Структурное подразделение ДЖВ, осуществляющее первичный бухгалтерский учёт объекта –
_____ **региональная дирекция железнодорожных вокзалов**

8. Год постройки здания, сооружения: xxx

9. Материал стен здания, сооружения: xxx

10. Этажность: xxx

11. Принадлежность здания к памятникам истории и культуры - да

12. Процент износа (по БТИ): _____ %

13. Дата и номер свидетельства государственной регистрации: xxx

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендатора:
Генеральный директор
АО «Трансмаркет»

От Субарендатора:

_____ А.В. Швенгерт
м.п.

м.п.

ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

Величина постоянной части субарендной платы:

- за _____ площадью _____ кв.м:
за 1 кв.м. в год составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 20% -
_____ (_____) рублей __ копеек;
за _____ кв.м в месяц составляет _____ (_____) рублей __ копеек,
в том числе НДС 20% - _____ (_____) рублей __ копеек;

- за _____ площадью _____ кв.м:
за 1 кв.м. в год составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 20% -
_____ (_____) рублей __ копеек;
за _____ кв.м в месяц составляет _____ (_____) рублей __ копеек,
в том числе НДС 20% - _____ (_____) рублей __ копеек.

Итого величина постоянной части субарендной платы за недвижимое имущество общей площадью _____ кв.м составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 20% - _____ (_____) рублей __ копеек в месяц.

Величина Гарантийного платежа равна постоянной части субарендной платы **за 3 (три) месяца** и составляет - _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 20% - _____ (_____) рубль __ копейки.

При внесении изменений в законодательство РФ о федеральных налогах и сборах в период действия Договора, влекущих изменение ставки НДС, постоянная часть субарендной платы по Договору также подлежит изменению, в результате чего размер постоянной части субарендной платы по Договору за вычетом НДС остается неизменным. Такое изменение постоянной части субарендной платы не требует подписания Сторонами дополнительного соглашения и происходит автоматически с даты вступления в силу соответствующих изменений в законодательстве РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендатора:
Генеральный директор
АО «Трансмаркет»

_____ А.В. Швенгерт
м.п.

От Субарендатора:

м.п.

Приложение № 3
к Договору субаренды нежилого помещения
№ ТМ-____/20__/_ от «__» _____ 20__ года

А К Т
приема – передачи Помещения

город Москва

«__» _____ 20__ года

Акционерное общество «Трансмаркет», именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице Генерального директора Швенгерта Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
именуемое в дальнейшем "**Субарендатор**", в лице _____,
_____, действующего на основании _____, с другой стороны,
далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**",
составили настоящий акт к Договору субаренды нежилого помещения № _____ от
«__» _____ 20__ года, заключенному между Сторонами, именуемому далее «**Договор**», о
нижеследующем:

1. В соответствии с п. 3.1.1, п. 3.3.1 Договора, Арендатор передал, а Субарендатор принял недвижимое имущество общей площадью _____ кв.м, включающее в себя помещение _____, расположенное на _____ этаже здания _____ вокзала по адресу: _____ (далее по тексту «**Помещение**»).

2. Стороны подтверждают, что информация о Помещении представлена Субарендатору полностью. Осмотр Помещения и проверка исправного состояния Субарендатором проведены. По техническому, санитарному, экологическому и т.п. состоянию передаваемого Помещения Субарендатор к Арендатору претензий не имеет.

3. Настоящий акт составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендатора:
Генеральный директор
АО «Трансмаркет»

От Субарендатора:

_____ А.В. Швенгерт
м.п.

_____ / _____ /
м.п.

План расположения передаваемого в субаренду Помещения

__ этаж здания _____ вокзала

_____ *общей* площадью _____ кв.м.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:
Генеральный директор
АО «Трансмаркет»

_____ А.В. Швенгерт
м.п.

От Субарендатора:

м.п.

ФОРМА АКТА
приема – передачи ключей
и осмотра показаний прибора учета электроэнергии и водоснабжения

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Трансмаркет», именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице Генерального директора Швенгерта Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем "**Субарендатор**", в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**",

заключили настоящий акт приема – передачи ключей и осмотра показаний прибора учета электроэнергии и водоснабжения (далее по тексту – Акт) к Договору субаренды нежилого помещения № ____ - ____ /20__ / ____ от «__» _____ 20__ года (далее по тексту – Договор), заключенному между Сторонами, о нижеследующем:

1. Субарендатор передал, а принял Арендатор комплект из ____ ключей от Помещения по Договору;

2. В Помещение установлены приборы учета:

Горячее водоснабжение: счетчик № _____ показания: _____.

Холодное водоснабжение: счетчик № _____ показания: _____.

Электроснабжение: счетчик № _____ показания: _____.

3. Помещение передается в следующем техническом состоянии:

- покрытие пола –
- потолок -
- стены внутренние –
- входная группа –
- наружные стены (фасад) –
- санузел -

4. Помещения свободны от мебели, оборудования, строительного и бытового мусора и т.п.

5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:
Генеральный директор
АО «Трансмаркет»

От Субарендатора:

_____ А.В. Швенгерт
м.п.

м.п.