

# Договор субаренды № \_\_\_\_\_

г. Гатчина, Ленинградская область

«   » \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг» (ООО «Маг»)** (далее - «Арендатор»), в лице Генерального директора Щербачева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Акционерное общество «Ленинградская областная электросетевая компания (АО «ЛОЭСК»)** (далее - «Субарендатор»), в лице заместителя генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам Мыжевских Елены Александровны, действующего на основании доверенности 78 АБ 5472548 от 19.09.2018г., удостоверенной Биткиным Сергеем Валентиновичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург (зарегистрировано в реестре: № 78/32-н/78-2018-8-995), с другой стороны (далее совместно именуемые - «Стороны»), заключили настоящий договор субаренды (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. По условиям настоящего Договора Арендатор передает Субарендатору во временное владение и пользование на условиях субаренды электросетевое имущество (далее — Имущество), принадлежащее Арендатору на праве аренды, а Субарендатор обязуется уплачивать за арендуемое Имущество арендную плату в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Арендатор владеет и пользуется Имуществом на основании договора аренды № 1 от 01 июня 2017 года, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Ренессанс» (ОГРН 1099847026762, ИНН 7806423117), являющимся собственником Имущества (далее по тексту — «собственник») и Арендатором.

1.2. Наименование, количество, местонахождение и основные характеристики передаваемого в аренду Имущества приведены в Перечне имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.3. Имущество передается Субарендатору в целях осуществления им деятельности по оказанию услуг по передаче электрической энергии (мощности) потребителям, услуг по технологическому присоединению энергопринимающих устройств заявителей к электрическим сетям.

1.4. Доходы, полученные Субарендатором в результате использования Имущества в соответствии с настоящим Договором, являются его собственностью. Отделимые улучшения Имущества, в том числе электросетевые объекты, созданные Субарендатором за счет собственных средств, взамен объектов, признанных непригодными к эксплуатации с согласия Арендатора, являются собственностью Субарендатора.

1.5. Передача Имущества по настоящему Договору не влечет передачу права собственности на него. Субарендатор не вправе передавать Имущество третьим лицам и(или) обременять имущество правами и притязаниями третьих лиц без письменного согласия Арендатора и собственника Имущества.

## 2. Права и обязанности Сторон

### 2.1. Субарендатор обязуется:

2.1.1. Использовать Имущество в соответствии с его назначением, поддерживать Имущество в исправном состоянии, осуществлять его обслуживание в целях обеспечения его надежной работы, в том числе: осуществлять оперативно-техническое обслуживание, текущий ремонт, аварийно-восстановительные работы, проверку и испытания, руководствуясь действующими нормами, правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей, правилами пожарной безопасности, производственной санитарии, экологическими

нормативами, требованиями Ростехнадзора и Госстандарта России.

Проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, техническому перевооружению, модернизации Имущества, иных работ, в результате которых могут быть созданы неотделимые улучшения арендованного Имущества, допускается с предварительного письменного согласия собственника арендованного имущества. Обращение Субарендатора о необходимости проведения данных работ должно быть рассмотрено собственником Имущества в течение 1 (одного) рабочего дня с даты его получения.

2.1.2. Без предварительного письменного согласия Арендатора и собственника Имущества не сдавать Имущество в субаренду и/или передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам, не предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, не передавать арендные права в залог и/или не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.1.3. Без предварительного письменного согласия Арендатора и собственника Имущества не осуществлять технологическое присоединение новых потребителей электроэнергии.

2.1.4. Производить техническое (эксплуатационное обслуживание) и текущий ремонт Имущества.

Осуществлять капитальный ремонт переданного по настоящему Договору Имущества за счет собственных средств (в объеме денежных средств на данный вид работ, включенных в тариф по передаче электрической энергии при его утверждении в отношении переданного в аренду Имущества).

2.1.5. Оплачивать Арендатору арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.1.6. Своевременно выполнять предписания государственных контролирующих органов.

2.1.7. При возникновении необходимости проведения работ по реконструкции (модернизации, техническому перевооружению) Имущества, проводить данные работы с письменного согласия собственника Имущества.

2.1.8. Возвратить Арендатору Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа и произведенных Субарендатором неотделимых улучшений Имущества (реконструкция, модернизация, техническое перевооружение), а также проведенных схемных изменений в связи с технологическим присоединением новых потребителей электроэнергии.

2.1.9. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.10. Началом исполнения обязательств Субарендатора в части раздела 2.1 является дата подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества.

2.1.11. Самостоятельно (или с привлечением сторонних организаций) осуществлять в порядке, определенном настоящим Договором, комплекс мероприятий по технической эксплуатации, техническому обслуживанию, оперативно-диспетчерскому управлению, текущему и капитальному ремонту Имущества (в объеме денежных средств на данный вид работ, включенных в тариф по передаче электрической энергии при его утверждении, в отношении переданного в аренду Имущества).

## **2.2. Субарендатор имеет право:**

2.2.1. Требовать передачи Имущества в аренду в установленный Договором срок.

2.2.2. Круглосуточного, беспрепятственного и неограниченного доступа к арендуемому Имуществу.

2.2.3. Самостоятельно, в соответствии с требованиями правил технической эксплуатации Имущества, определять периодичность, объемы, сроки и стоимость работ по обслуживанию Имущества, осуществлению текущих ремонтов, проверок и испытаний Имущества, переданного по настоящему Договору.

2.2.4. Осуществлять мероприятия по технологическому присоединению потребителей в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации,

регулирующего данный вид деятельности.

### **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. В сроки и в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Субарендатору Имущество, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору, в надлежащем техническом состоянии, со всеми принадлежностями и имеющимися к нему следующими документами, необходимыми для эксплуатации Имущества, в том числе технического характера.

2.3.2. Незамедлительно уведомлять Субарендатора обо всех правах третьих лиц на Имущество с предоставлением надлежащим образом заверенных документов, свидетельствующих о наличии таких прав третьих лиц.

2.3.3. Обеспечить доступ и сопровождение представителей Субарендатора для обследования Имущества, передаваемого по настоящему Договору, с целью установления его технического состояния, подлежащего отражению в акте приема-передачи.

2.3.4. Не препятствовать в какой-либо форме использованию Субарендатором Имущества как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в использование Имущества за исключением случаев, предусмотренных Договором, или действий, совершаемых по решению уполномоченных органов.

2.3.5. Своевременно информировать Субарендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Субарендатора.

2.3.6. При досрочном одностороннем расторжении Договора Субарендатором, Арендатор обязан принять возвращенное досрочно Имущество и вернуть Субарендатору соответствующую часть полученной, но не начисленной арендной платы, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата Имущества.

2.3.7. После окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения стоимость произведенных Субарендатором затрат на выполнение работ по реконструкции (модернизации, техническому перевооружению) Имущества, выполненных в форме неотделимых улучшений арендованного Имущества (учитываемого на балансе Субарендатора), Арендатор обязан возместить указанные затраты, стоимость которых определяется как остаточная стоимость актива (неотделимые улучшения в арендованном Имуществе) на дату подписания Сторонами акта приема-передачи (возврата) Имущества.

2.3.8. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

### **2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль за сохранностью и надлежащим использованием предоставленного Субарендатору Имущества, за соблюдением установленных норм и правил эксплуатации данного Имущества, определять фактическое выполнение объемов ремонтных и эксплуатационных работ по обслуживанию Имущества, переданного по настоящему Договору. При этом осмотр производится Арендатором в сопровождении представителей Субарендатора в течение установленного рабочего дня по предварительной устной или письменной договоренности.

## **3. Порядок передачи и учета Имущества**

3.1. Представители Арендатора и Субарендатора совместно обследуют и проверяют исправность Имущества с целью выяснения его состояния, обнаружения дефектов, наличия эксплуатационной документации на Имущество, для уточнения перечня передаваемого вспомогательного оборудования, входящего в состав Имущества.

3.2. Обследование передаваемого Имущества и эксплуатационной документации проводится в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора Сторонами. Дефекты, обнаруженные при совместном обследовании Имущества, отражаются в

ведомости дефектов, подписываемой Сторонами, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Передача объектов, входящих в состав Имущества, передаваемого по настоящему Договору, производится одновременно в течение 5 (пяти) календарных дней с даты проведения указанных в пункте 3.2 Договора мероприятий и оформляется путем подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.4. Арендатор обязуется одновременно с передачей Имущества передать Субарендатору копии всех имеющихся в наличии документов, относящихся к передаваемому Имуществу. Перечень передаваемых документов указывается в акте приема-передачи Имущества.

3.5. Имущество, передаваемое по настоящему Договору, учитывается у Субарендатора на забалансовом счете. В период действия настоящего Договора собственник Имущества осуществляет учет Имущества, переданного по настоящему Договору, начисляет на него износ, ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность.

3.6. Возврат Имущества и переданных документов осуществляется Сторонами в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты окончания срока действия настоящего Договора или в сроки, определенные соглашением о расторжении (прекращении) настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.1 - 3.4 настоящего Договора, с оформлением акта приема-передачи (возврата) Имущества.

3.7. Имущество должно быть возвращено Арендатору в том состоянии, в котором оно было передано с учетом нормального износа и произведенных Субарендатором неотделимых улучшений Имущества (капитальный ремонт, реконструкция, модернизация, техническое перевооружение), а также проведенных схемных изменений в связи с технологическим присоединением новых потребителей электроэнергии.

3.8. В случае выполнения работ по реконструкции Имущества, финансируемых за счет средств Арендатора и(или) собственника, акты приема-передачи такого Имущества подлежат переоформлению, но не чаще одного раза в квартал, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Арендатор не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до начала выполнения работ по реконструкции Имущества обязан предварительно письменно уведомить об этом Субарендатора.

3.9. В случае выполнения Субарендатором работ по реконструкции, модернизации, техническому перевооружению Имущества за счет собственных средств, следствием которых явились неотделимые улучшения Имущества, затраты на их выполнение учитываются на балансе Субарендатора и подлежат передаче на баланс Арендатора по окончании действия Договора в порядке, определенном настоящим Договором.

#### 4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Арендная плата за пользование Имуществом, указанным в п. 1.2 настоящего Договора, в год составляет **600 000,00 (Шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается**, за 1 (один) календарный месяц составляет **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается**.

4.2. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, подписанные со своей стороны два экземпляра акта оказания услуг, счет, счет-фактуру.

4.3. После получения документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Договора, Субарендатор не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, перечисляет на расчётный счет Арендатора арендную плату за прошедший месяц. Датой оплаты считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Субарендатора.

4.4. В платежном поручении Субарендатор указывает: плата за аренду Имущества, номер Договора, период, за который производится оплата.

4.5. В случае если Субарендатор пользовался Имуществом неполный расчетный период, арендная плата рассчитывается за число календарных дней, в течение которых Субарендатор пользовался Имуществом.

4.6. Размер арендной платы может пересматриваться по соглашению Сторон не чаще одного раза в год. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее, чем за 3 (три) месяца до предлагаемого изменения.

4.7. Субарендатор имеет право на авансовую оплату арендной платы и проведение взаимозачетов встречных требований, при этом проведение такого взаимозачета оформляется сторонами Актом взаимозачета. В период, за который произведена авансовая оплата арендной платы, изменение её размера не допускается.

4.8. Проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные ст. 317.1 ГК РФ, в течение срока оплаты арендной платы по Договору, установленного Договором, не начисляются.

## **5. Срок действия Договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания его Сторонами и действует сроком 5 (Пять) лет. Течение срока субаренды начинается с 01 октября 2019 года и истекает одновременно с прекращением срока действия договора аренды, указанного в п. 1.1. Договора.

В случае, если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, Договор считается возобновленным на неопределенный срок, но не более срока действия договора аренды, указанного в п. 1.1. Договора.

## **6. Изменение, расторжение и прекращение действия Договора**

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору составляются в письменной форме и действительны лишь при подписании уполномоченными лицами.

6.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, только если они подписаны уполномоченными представителями обеих Сторонами.

6.3. Условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон. Изменение условий Договора в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут Сторонами по их письменному соглашению.

6.5. Переход права собственности на сданное в аренду Имущество к другому лицу не является основанием для изменения условий настоящего Договора и его расторжения.

6.6. Субарендатор вправе досрочно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и досрочно расторгнуть Договор с предоставлением соответствующего уведомления Арендатору за 30 (Тридцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

## **7. Ответственность Сторон по Договору**

7.1. Сторона настоящего Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков.

7.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий другой Стороной, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств в конкретных условиях конкретного периода времени.

7.3. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие ее от ответственности.

7.4. Все споры, разногласия и требования, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны обязуются разрешать в порядке досудебного разбирательства в претензионном порядке. Срок ответа на претензию – 14 (четырнадцать) календарных дней с даты получения Стороной. При не достижении согласия в порядке досудебного разбирательства, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7.6. В случае предъявления претензий, наложения штрафов по отношению к Арендатору со стороны органов власти, компетентных организаций причиной которых явились противоправные и, но не ограничиваясь, противоречащие настоящему Договору действия или бездействия Субарендатора, Субарендатор в полном объеме оплачивает Арендатору сумму предъявленных к уплате последним штрафов, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора, либо получения от Арендатора требования о компенсации произведенных им расходов на уплату штрафов.

## **8. Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их работники, представители и аффилированные лица не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату денежных средств или иных ценностей любым лицам, чтобы оказать влияние на их действия или решения с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или с иными противоправными целями.

Также Стороны, их работники, представители и аффилированные лица при исполнении Договора не осуществляют действия, квалифицируемые российским законодательством как вымогательство взятки или предмета коммерческого подкупа, коммерческий подкуп, посредничество в коммерческом подкупе, дача или получение взятки, посредничество во взяточничестве, злоупотребление должностными полномочиями, незаконное вознаграждение от имени юридического лица.

8.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение п. 8.1 настоящего Договора, она обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону в письменной форме. В уведомлении нужно указать факты или предоставить материалы, подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение.

После получения уведомления Сторона, в адрес которой оно направлено, в течение 5 календарных дней направляет ответ, что нарушения не произошло или не произойдет.

8.3. Исполнение обязательств по Договору приостанавливается с момента направления Стороной уведомления, указанного в п. 8.2 Договора, до момента получения ею ответа.

8.4. Если подтвердилось нарушение другой Стороной обязательств, указанных в п.8.1 Договора, либо не был получен ответ на уведомление, Сторона имеет право отказаться от Договора в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по инициативе которой расторгнут Договор, вправе требовать возмещения убытков, возникших в результате расторжения Договора, в полном объеме.

## **9. Прочие условия**

9.1. Стороны должны соблюдать конфиденциальность информации, полученной одной стороной от другой, каждая Сторона обязуется не раскрывать какой-либо третьей стороне конфиденциальность информации, а также сведений, составляющих коммерческую тайну или относящихся к хозяйственной или финансовой деятельности Сторон. Стороны будут относить к конфиденциальной информации также сведения о порядке и условиях исполнения обязательств в рамках настоящего Договора.

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

9.3. Приложения:

1. Приложение № 1 – Перечень имущества;
2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи.

**Реквизиты и подписи Сторон**

<b>Арендатор</b>	<b>Субарендатор</b>
<b>ООО «Маг»</b>	<b>АО «ЛОЭСК»</b>
<b>Местонахождение:</b> 188300, Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 42	<b>Местонахождение:</b> 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Ладожская, д.3А <b>Адрес для почтовых отправлений:</b> 197110, Санкт-Петербург, Песочная наб., д. 42, лит. «А»
<b>Реквизиты:</b> ИНН 4705024657, КПП 470501001 ОГРН 1034701243906 р/с 40702810655400000866 БИК 044030653 к/с 30101810500000000653 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург	<b>Реквизиты:</b> ИНН 4703074613, КПП 470601001 ОГРН 104 470 056 5172 р/с 40702810255000100605 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653, БИК 044030653 <b>Получатель услуг:</b> Филиал АО «ЛОЭСК» «Южные электросети» адрес: 188304, Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чкалова, д. 62, КПП 470502001
Генеральный директор	Заместитель генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам
_____ В. В. Щербачев	_____ Е.А.Мыжевских

Приложение № 1  
к договору субаренды  
№ \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

### Перечень Иущества

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Технически е характерис тики	Балансовая стоимость, руб.
1	- КЛ-6 кВ от ПС «Гатчина» до ТП-101 (ф.2, ф.18)	Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 42	АСБ2л 3х240 1 440 метров	7 048 999,00
	<b>Итого:</b>			<b>7 048 999,00</b>

Балансовая стоимость Иущества составляет: 7 048 999,00 (Семь миллионов сорок восемь тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 00 коп.

**Арендатор**  
Генеральный директор ООО «Маг»

**Субарендатор**  
Заместитель генерального директора по  
управлению имуществом и правовым вопросам  
АО «ЛОЭСК»

\_\_\_\_\_ В.В.Щербачев

\_\_\_\_\_ Е.А.Мыжевских



**АКТ  
приема-передачи Имушества**

«    » \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Маг» (ООО «Маг»)** (далее - «Арендатор»), в лице Генерального директора Щербачева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, ПЕРЕДАЕТ, а

**Акционерное общество «Ленинградская областная электросетевая компания (АО «ЛОЭСК»)** (далее - «Субарендатор»), в лице заместителя генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам Мыжевских Елены Александровны, действующего на основании доверенности 78 АБ 5472548 от 19.09.2018г., удостоверенной Биткиным Сергеем Валентиновичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург (зарегистрировано в реестре: № 78/32-н/78-2018-8-995), ПРИНИМАЕТ по договору субаренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года следующее имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Технически е характеристики	Балансовая стоимость, руб.
1	- КЛ-6 кВ от ПС «Гатчина» до ТП-101 (ф.2, ф.18)	Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 42	АСБ2л 3х240 1 440 метров	7 048 999,00
	<b>Итого:</b>			<b>7 048 999,00</b>

Общая балансовая стоимость передаваемого Имушества составляет: 7 048 999,00 (Семь миллионов сорок восемь тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 00 коп.

Имушество находится в надлежащем техническом состоянии, соответствующем условиям договора субаренды, назначению и его пригодности для эксплуатации Имушества, не требует проведения капитального ремонта, реконструкции.

Субарендатор не имеет возражений, претензий или требований к Арендатору, касающихся технического состояния, качества, комплектности Имушества.

Стороны подтверждают, что фактическое пользование передаваемого Имушества осуществляется с 01.10.2019 г.

**ПЕРЕДАЛ**

**Арендатор**

Генеральный директор ООО «Маг»

**ПРИНЯЛ**

**Субарендатор**

Заместитель генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам АО «ЛОЭСК»

\_\_\_\_\_  
В.В.Щербачев

\_\_\_\_\_  
Е.А.Мыжевских