

## ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № \_\_\_\_\_

пгт. Роцино Выборгский район  
Ленинградская область

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДСК «Мастер» (ООО «ДСК «Мастер»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Жбанова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ЛОЭСК – Электрические сети Санкт-Петербурга и Ленинградской области» (АО «ЛОЭСК»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице заместителя генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам Смольникова Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности 78 АБ 8843247 от 28.07.2020, удостоверенной Барановой Валерией Сергеевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Биткина Сергея Валентиновича, зарегистрировано в реестре за № 78/32-н/78-2020-5-1682, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется предоставить во временное владение и пользование (субаренду) Субарендатору следующее имущество (далее - Имущество), расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г.п. Роцино, ул. Круговая, д. 10 для размещения персонала, материалов и автотранспорта в соответствии с актом приема-передачи Имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору):

- нежилые помещения первого этажа общей площадью 74,0 кв.м в административном здании с кадастровым номером 47:01:0701001:3905 (План помещений – Приложение № 1 к настоящему Договору),

- часть земельного участка общей площадью 400,0 кв.м в пределах земельного участка с кадастровым номером 47:01:0701002:297 (План части земельного участка – Приложение № 1а к настоящему Договору).

1.2. Арендатор владеет и пользуется Имуществом на основании договора № 01-01/20-2 от 01 января 2020 года, заключенного между ИП Коротков В.А., являющимся собственником Имущества (далее по тексту — «собственник»), и Арендатором.

1.3. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

1.4. Реорганизация организации-арендатора, организации-субарендатора не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора. В случае изменения собственника Имущества Субарендатор не утрачивает право аренды Имущества, как минимум, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях настоящего Договора. При этом, Стороны вправе как заключить дополнительное соглашение к Договору о переходе прав и обязанностей Арендатора по Договору к новому собственнику Имущества (соглашение о передаче договора), так и заключить новый договор аренды Имущества между Субарендатором и новым собственником.

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Арендная плата за пользование Имуществом является договорной и составляет:

- в месяц 83 333 (Восемьдесят три тысячи триста тридцать три) руб. 33 коп., кроме того НДС 20% - 16 666 (Шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп., всего с НДС – 100 000 (Сто тысяч) руб. 00 коп.

- в год 1 000 000 (Один миллион) руб. 00 коп., в том числе НДС 20% - 200 000 (Двести тысяч) руб. 00 коп., всего с НДС – 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) руб. 00 коп.

2.2. Субарендатор перечисляет ежемесячно безналичным путём на расчетный счет Арендатора денежную составляющую арендной платы в размере 83 333 (Восемьдесят три тысячи триста тридцать три) руб. 33 коп., кроме того НДС 20% - 16 666 (Шестнадцать тысяч

шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп., всего с НДС – 100 000 (Сто тысяч) руб. 00 коп., не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца на основании выставленного Арендатором счета.

2.3. В стоимость арендной платы включены следующие эксплуатационные расходы и коммунальные платежи:

- водоснабжение (холодное и горячее),
- водоотведение,
- теплоснабжение (отопление),
- энергоснабжение,
- подключение к сети интернет.

2.4. Арендатор обязуется ежемесячно предоставлять Субарендатору не позднее 5-го (Пятого) числа месяца, следующего за отчетным, подписанные со своей стороны два экземпляра акта оказания услуг и счет-фактуру.

2.5. Арендная плата по настоящему Договору устанавливается за использование Имущества в виде уплаты денежных средств.

По согласованию Сторон возможна оплата любым другим способом, не запрещенным законодательством РФ.

2.6. Платежным периодом является календарный месяц.

2.7. Датой оплаты любого платежа по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Стороны-плательщика.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

#### **3.1. Арендатор вправе:**

3.1.1. С соблюдением требований настоящего Договора осуществлять проверку порядка использования Субарендатором Имущества в соответствии с его назначением и условиями Договора при условии извещения Субарендатора о времени посещения.

3.1.2. Требовать своевременного внесения Субарендатором арендной платы по Договору в установленные сроки.

3.1.3. Требовать от Субарендатора бережного обращения с Имуществом и возмещения в установленном законом порядке ущерба, причиненного Имуществу по вине Субарендатора.

#### **3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. Передать Субарендатору Имущество по акту приема-передачи не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора.

3.2.2. За свой счет подготовить к передаче Имущество.

3.2.3. Обеспечить Субарендатору беспрепятственное пользование Имуществом.

3.2.4. Обеспечить Субарендатору:

- водоснабжение, водоотведение;
- теплоснабжение (отопление);
- энергоснабжение;
- подключение к сети интернет;
- размещение вывески в соответствии с п. 3.2.6 Договора;
- размещение информационной таблички в соответствии с п. 4.1.1 Договора.

3.2.5. Производить капитальный и текущий ремонт Имущества. Сроки и условия осуществления ремонта устанавливаются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Под капитальным ремонтом Имущества следует понимать комплекс работ и организационно-технических мероприятий с целью восстановления ресурса Имущества с заменой при необходимости его конструктивных элементов, оборудования и инженерных систем, а также улучшения эксплуатационных показателей.

3.2.6. Арендатор и собственник Имущества предоставляют Субарендатору возможность размещения вывески, расположение, размеры, технические характеристики и вид которой должны быть согласованы Сторонами в письменном виде. Согласование такой вывески с соответствующими государственными органами и организациями осуществляется Субарендатором самостоятельно за свой счет.

3.2.7. Принять от Субарендатора Имущество при прекращении настоящего Договора по любым основаниям по акту приема-передачи с учетом естественного износа.

3.2.8. Своевременно информировать Субарендатора о любых обстоятельствах, касающихся Имущества, которые могут существенным образом затронуть интересы Субарендатора в использовании Имущества.

3.2.9. Арендатор несет ответственность за недостатки сданного им в субаренду по настоящему Договору Имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в субаренду (заключении Договора) Арендатор мог и не знать о наличии указанных недостатков.

3.2.10. В случае происшествия чрезвычайных событий принимать необходимые меры к устранению причиненного ими ущерба Имуществу в течение суток с момента получения от Субарендатора соответствующего сообщения. Если ущерб устранен за счет или силами Субарендатора, Субарендатор вправе требовать от Арендатора зачета понесенных расходов в счет оплаты по настоящему Договору или возмещения документально подтвержденных расходов при условии, что вина Субарендатора в происшествии отсутствует.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА**

##### **4.1. Субарендатор имеет право:**

4.1.1. За свой счет с соблюдением требований законодательства РФ размещать и содержать в надлежащем состоянии информационную табличку с фирменным наименованием Субарендатора и графиком его работы, а также прочие вывески, письменно согласовав с собственником Имущества и Арендатором размер, вид, характер и расположение такой информационной таблички и прочих вывесок.

4.1.2. 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.

4.1.3. Установить вывески, расходы по изготовлению, монтажу и согласованию которых в уполномоченных органах власти возлагаются на Субарендатора.

##### **4.2. Субарендатор обязуется:**

4.2.1. Принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.2.1. Договора.

4.2.2. Использовать Имущество исключительно по его назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего Договора, и с соблюдением иных условий настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно производить арендные платежи по Договору в установленных Договором размерах и сроки.

4.2.4. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, вызываемых потребностями Субарендатора, без письменного согласования с Арендатором и собственником Имущества.

4.2.5. Поддерживать Имущество в надлежащем состоянии.

4.2.6. Обеспечить беспрепятственный доступ к Имуществу представителям Арендатора для осуществления контроля и проверки использования Имущества в соответствии с Договором и законодательством РФ при условии извещения Субарендатора о времени посещения.

4.2.7. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении Имущества, аварии, или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Имуществу ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению такой угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества, а также своими силами и за свой счет устранять последствия аварий, возникших по вине Субарендатора.

4.2.8. Обеспечивать представителям эксплуатационных и надзорных органов беспрепятственный доступ к Имуществу для проведения работ, связанных с эксплуатацией Имущества или ликвидацией последствий произошедшей аварии.

4.2.9. Соблюдать на арендуемом Имуществе требования органов Роспотребнадзора, Пожнадзора, энергоснабжающих организаций, экологические нормы и правила. Правила техники безопасности, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Субарендатора.

4.2.10. Содержать арендуемое Имущество в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать противопожарные правила, экологические требования, а также правила пользования тепловой и электрической энергией и иные правила и требования действующего законодательства для обеспечения безопасности Имущества и поддержания их в надлежащем состоянии, не допускать перегрузки электросетей, обеспечить нормальную работу инженерных коммуникаций Имущества в рамках обязательств, принятых по настоящему Договору.

4.2.11. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, телефонной сети, обеспечить их сохранность,

## **5. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

5.1. 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.

5.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение п. 5.1 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 Стороны, в адрес которой оно направлено, в течение 5 (пяти) календарных дней направляет ответ, что нарушения не произошло или не произойдет.

5.3. Исполнение обязательств по Договору приостанавливается с момента направления Стороной уведомления, указанного в п. 5.2 Договора, до момента получения ею ответа.

5.4. Если подтвердилось нарушение другой Стороной обязательств, указанных в п. 5.1 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.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации,

6.2. В случае ненадлежащего исполнения Субарендатором условий настоящего Договора, повлекших за собой порчу Имущества, Субарендатор несет бремя ответственности по восстановлению (в случае необходимости полной замене) испорченного Имущества.

6.3. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по настоящему Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за указанное неисполнение настоящего Договора при наличии вины (умысла или неосторожности).

6.4. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

6.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность,

если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т. е. чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: явления стихийного характера (землетрясения, наводнения, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами ИТ. п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств настоящего Договора, исключая для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами настоящего договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

6.6. Сторона, попавшая под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 2 (Двух) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

6.7. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы не дает права ссылаться при невозможности выполнить свои обязанности по настоящему Договору на наступление форс-мажорных обстоятельств.

6.8. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно сроку, в течение которого обязательство не могло быть исполнено ввиду действия обстоятельств непреодолимой силы, но не более 3 (Трех) месяцев со дня начала действия таких обстоятельств.

6.10. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (Трех) месяцев, то Арендатор и Субарендатор должны прийти к соглашению о том, какие меры следует предпринять для продолжения действия Договора и исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору.

6.11. Арендатор не отвечает за недостатки сданного в аренду Имуущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Субарендатору, либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра Имуущества или проверки его исправности при заключении Договора и передаче Имуущества в аренду.

В случае обнаружения недостатков Имуущества, полностью или частично препятствующих его использованию, если указанные недостатки не могли быть выявлены Субарендатором при осмотре или проверке исправности Имуущества при заключении настоящего Договора или передачи его Субарендатору по Акту, Арендатор несет ответственность в соответствии с пунктом 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор подлежит изменению или расторжению по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно во внесудебном порядке по требованию одной из Сторон, в случае письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 1 (Один) месяца до предполагаемой даты расторжения.

7.3. В случаях расторжения Договора по соглашению Сторон, Договор прекращает свое действие по истечении 10 (Десяти) дней со дня, когда Стороны достигли соглашения о расторжении Договора. Передача Имуущества производится в соответствии с пунктом 3.2.7 настоящего Договора.

7.4. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из сторон Договора.

## **8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и действует сроком до 31 августа 2021 года, но не более срока действия договора, указанного в

п. 1.2. Договора. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 01 октября 2020 года.

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 такой же срок на тех же условиях.

8.2. Предложения по внесению в Договор дополнений и изменений рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору. Все дополнительные соглашения к Договору действительны, если они совершены в надлежащей форме, подписаны уполномоченными лицами Сторон, скреплены печатями, зарегистрированы в установленном порядке.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, Стороны разрешают в претензионном порядке разрешения спора, срок ответа на претензию – 14 (четырнадцать) календарных дней.

8.4. При невозможности решения спорных вопросов спор, передается на разрешение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.5. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации,


8.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в пятидневный срок со дня таких изменений сообщить друг другу об этом.

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

8.8. Приложения к Договору:

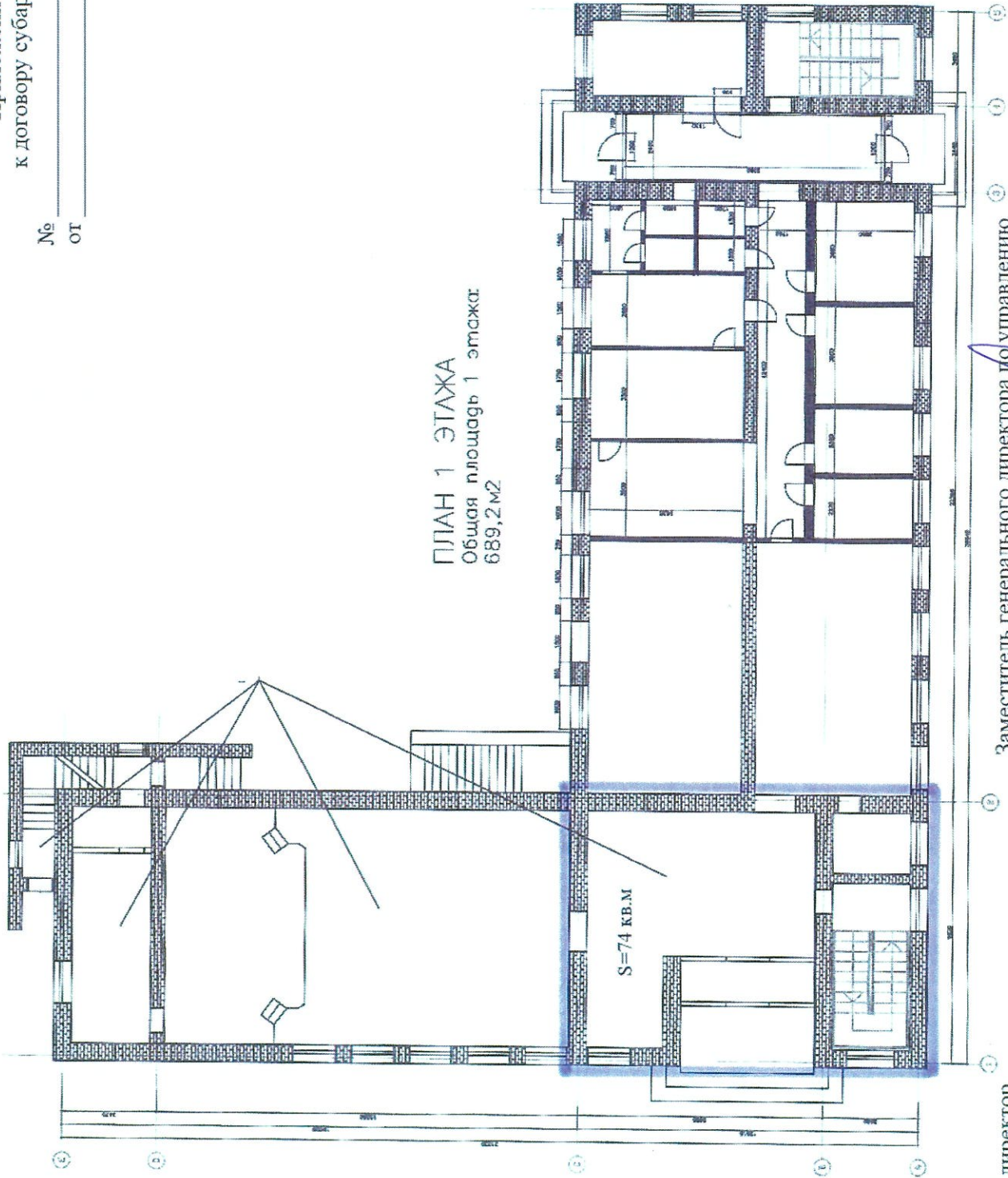
- Приложение № 1 - План помещений первого этажа.
- Приложение №1а – План части земельного участка.
- Приложение № 2 - Акт приема-передачи Имущества.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор	Субарендатор
<b>ООО «ДСК «Мастер»</b>	<b>АО «ЛОЭСК»</b>
<b>Местонахождение:</b> 188820, Ленинградская область, Выборгский район, г.п. Роцино, ул. Круговая, д. 10, помещение 2Н	<b>Местонахождение:</b> 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Ладожская, д. 3А <b>Адрес для почтовых отправлений:</b> 197110, г. Санкт-Петербург, Песочная набережная, д. 42, лит. А
<b>Реквизиты:</b> р/с 40702810520020000314 в Петербургском филиале АО Юникредит банка БИК 044030858 к/с 30101810800000000858 ИНН 4704101281, КПП 470401001 ОГРН 1174704001570	<b>Реквизиты:</b> р/с 40702810255000100605 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург БИК 044030653 к/с 30101810500000000653 ИНН 4703074613, КПП 470601001, КПП в качестве крупнейшего налогоплательщика 785150001 ОГРН 1044700565172 <b>Получатель услуг:</b> Филиал АО «ЛОЭСК» «Северные электросети», адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Советская, д. 4, КПП 470402001
Генеральный директор  _____ А.С. Жбанов	Заместитель генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам  _____ А.С. Смольников

Приложение № 1  
к договору субаренды

№ \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_



ПЛАН 1 ЭТАЖА  
Общая площадь 1 этажа:  
689,2 м²

Генеральный директор  
ООО «ДСК «Мастер»

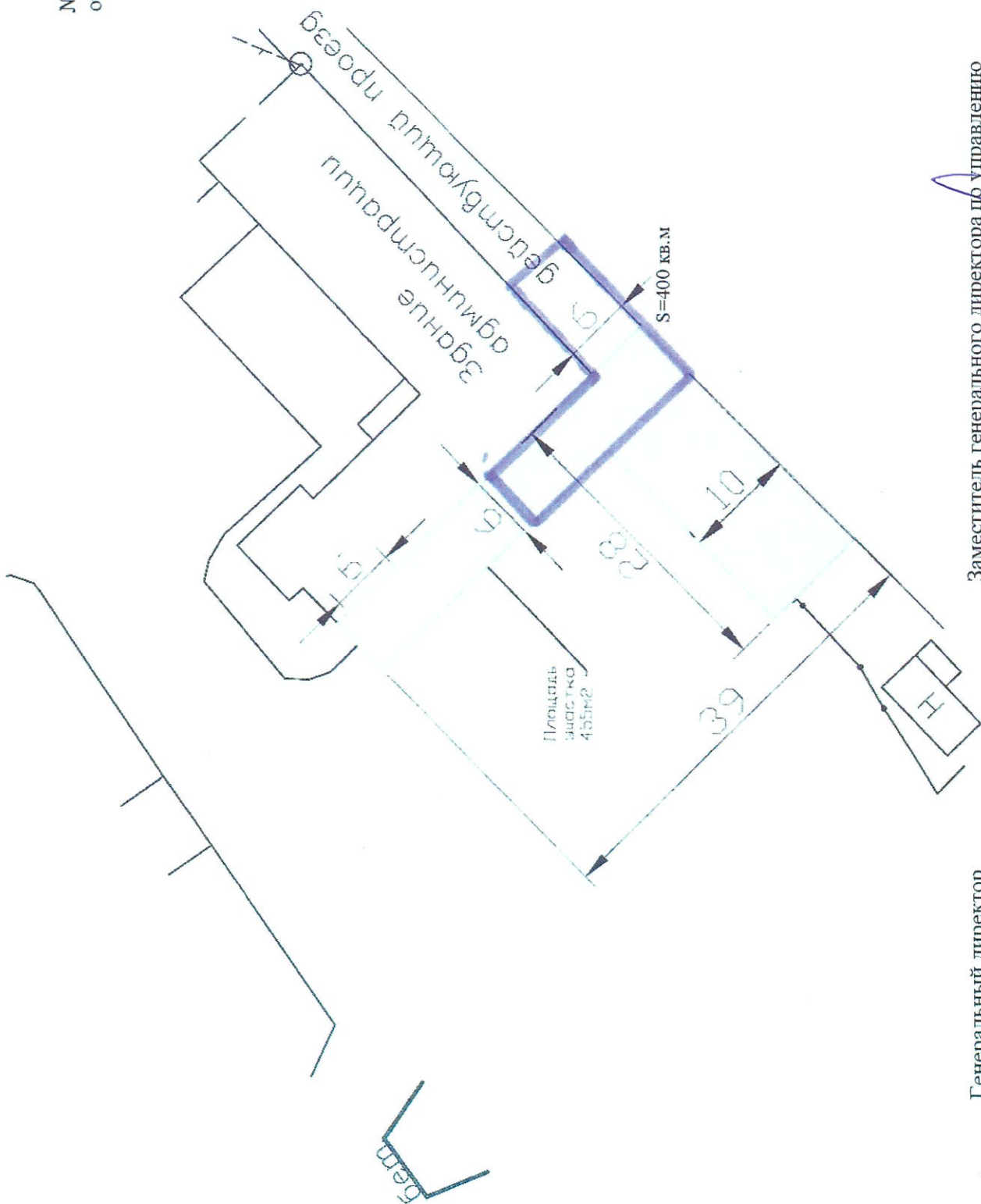
А.С. Жбанов

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

А.С. Смольников

Приложение № 1а  
к договору субаренды

№ \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_



Генеральный директор  
ООО «ДСК «Мастер»

А.С. Жбанов

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

А.С. Смольников



### Акт приема-передачи Имущества

**Общество с ограниченной ответственностью «ДСК «Мастер» (ООО «ДСК «Мастер»)),** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Жбанова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Акционерное общество «ЛОЭСК – Электрические сети Санкт-Петербурга и Ленинградской области» (АО «ЛОЭСК»)),** именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице заместителя генерального директора по управлению имуществом и правовым вопросам Смольникова Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности 78 АБ 8843247 от 28.07.2020, удостоверенной Барановой Валерией Сергеевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Биткина Сергея Валентиновича, зарегистрировано в реестре за № 78/32-н/78-2020-5-1682, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором субаренды № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г. **Арендатор** сдал, а **Субарендатор** принял следующее имущество (далее - Имущество), расположенное по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г.п. Рощино, ул. Круговая, д. 10:

- нежилые помещения первого этажа общей площадью 74,0 кв.м в административном здании с кадастровым номером 47:01:0701001:3905,

- часть земельного участка общей площадью 400,0 кв.м в пределах земельного участка с кадастровым номером 47:01:0701002:297.

2. Стороны подтверждают, что фактическое пользование передаваемого Имущества осуществляется с 01 октября 2020 года.

3. На момент приема-передачи несущие и ограждающие конструкции помещений находятся в нормальном состоянии не имеют сколов, пробоин, трещин и иных визуально обнаруживаемых недостатков.

4. Передача Имущества осуществляется в техническом состоянии, имеющемся на момент передачи, к которому у Субарендатора нет претензий.

ПЕРЕДАЛ:

Арендатор

Генеральный директор ООО «ДСК «Мастер»

ПРИНЯЛ:

Субарендатор

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

\_\_\_\_\_ А.С. Жбанов

 \_\_\_\_\_ А.С. Смольников