

## ПРОЕКТ ДОГОВОРА субаренды части нежилого помещения

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023г.

**Автономная некоммерческая организация – микрофинансовая компания «Ростовское региональное агентство поддержки предпринимательства» (сокращенное наименование АНО МФК «РРАПП»)**, именуемая в дальнейшем «Субарендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, \_\_\_\_\_, с другой стороны, и при совместном упоминании именуемые – Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субарендодатель передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование за плату часть нежилого помещения общей площадью 9,6 кв.м., расположенную с на 1-м этаже Здания «Международный Конгрессный центр «Хаятт Ридженси Ростов Дон-Плаза»» (назначение: нежилое, с кадастровым номером 61:44:0040802:313, общей площадью 63 933,9 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 5-18, в том числе подземных 1, по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, д. 121**, именуемое в дальнейшем «Объект» или «Здание»).

Передаваемая в аренду часть нежилого помещения (далее по тексту – арендуемое помещение, помещение) указана штриховым полем на плане в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Субарендатору также предоставляется право пользования местами общего пользования - коридорами № 32 ( площадью 52,8 кв.м.), № 33 ( площадью 46,4 кв.м.) на 1-м этаже Здания для доступа в арендуемые помещения (далее – места общего пользования для доступа в арендуемые помещения).

1.2. Передаваемая в субаренду часть нежилого помещения принадлежит Субарендодателю на праве аренды на основании договора аренды №МКС-134/22 от 01.12.2022, номер государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №61:44:0040802:313-61/183/2023-13. Согласие Арендодателя на предоставление в субаренду помещения Субарендодателем получено.

1.3. Помещение передается Субарендатору с целью размещения точки по продаже кофе, выпечки, готовых снеков.

1.4. Срок действия настоящего договора – **11 (одиннадцать) месяцев с даты заключения (до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ включительно)**. Действие настоящего договора может быть пролонгировано на тот же срок с учетом положения п. 3.5 настоящего договора. Количество пролонгаций не ограничено.

1.5. Субарендатору запрещается:

- устраивать в субарендуемом помещении отсутствующие в нем коммуникации (в том числе водоснабжение, канализация);

- осуществлять производство продуктов питания в субарендуемом помещении.

1.6. Субарендодателем передается Субарендатору в пользование мебель для организации

зоны кафетерия. Технические характеристики и состояние передаваемого имущества указываются в акте приема-передачи.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **2.1. Субарендодатель обязан:**

2.1.1. передать Субарендатору указанное в п.1.1 помещение по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.

### **2.2. Субарендатор обязан:**

2.2.1. Принять и использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.3. настоящего договора, в пределах их функциональных и инженерно-технических возможностей, не допускать превышения нагрузок на энергосистемы.

2.2.2. Содержать арендуемое помещение в надлежащем состоянии в соответствии с нормами, правилами (санитарными, противопожарными и пр.), техническими регламентами и другими требованиями, установленными законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать действующее законодательство по электробезопасности, по охране труда, пожарной безопасности.

2.2.4. Производить арендные платежи в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором.

2.2.5. Соблюдать требования действующего природоохранного законодательства, санитарных правил и норм; осуществлять временное накопление отходов, образующихся при осуществлении деятельности Субарендатора, в том числе ТКО, в специально выделенных Субарендодателем контейнерах; вывоз ТКО осуществляется Субарендодателем, стоимость затрат включена в арендную плату. В случае образования в деятельности арендатора опасных производственных отходов, временное накопление и утилизация таких отходов осуществляется Субарендатором самостоятельно. Вывоз опасных отходов, заключение необходимых для этого договоров, разработка необходимой экологической документации осуществляется Субарендатором самостоятельно и за свой счет.

2.2.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки территории, прилегающей к арендуемым помещениям, а также в местах общего пользования; не допускать захламления и ухудшения качественных характеристик мест общего пользования и прилегающей территории.

2.2.7. Возвратить помещения по акту приема-передачи в дату окончания срока действия договора или дату его досрочного расторжения в состоянии, обусловленном договором, с учетом нормального износа.

2.2.8. Беспрепятственно допускать Субарендодателя в арендуемое помещение с целью проверки его использования в соответствии с настоящим договором; незамедлительно выполнять требования специалистов Субарендодателя по вопросам технической эксплуатации помещений, обеспечить немедленный и беспрепятственный доступ соответствующим службам к инженерным коммуникациям в любое время суток для ликвидации аварий.

2.2.9. В случае повреждения по вине Субарендатора: арендуемых помещений, здания (и/или его конструктивных элементов), в котором расположено арендуемое помещение, территории, прилегающей к зданию и к арендуемому помещению, помещений, находящихся в пользовании других арендаторов, и прилегающей к ним территории, а также в случае повреждения имущества Субарендодателя и других арендаторов, расположенного в указанных помещениях, в здании и на прилегающей к зданию территории, возместить нанесенный ущерб в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.10. Соблюдать требования миграционного законодательства, в том числе правил привлечения иностранных граждан к трудовой деятельности; допускать к работе иностранных граждан, имеющих действующие разрешения на право работы на территории РФ.

2.2.11. Выполнять предписания должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных на проведение государственного надзора и контроля.

2.2.12. Не нарушать законодательно установленные ограничения и запреты на курение табака и распитие спиртных напитков (в том числе и слабоалкогольных) в арендуемом помещении и в местах общего пользования здания, в котором расположено арендуемое помещение, а также обеспечивать соблюдение требований настоящего пункта третьими лицами на стороне Субарендатора.

2.2.13. Обеспечивать соблюдение норм общественного порядка и общественной безопасности работниками Субарендатора, в арендуемом помещении и в местах общего пользования здания, в котором расположено арендуемое помещение; пресекать любые действия, нарушающие общественный порядок, как то: нецензурная брань, рукоприкладство и оскорбительное поведение в отношении других граждан и т.п.

2.2.14. Субарендатор обязан обеспечить исполнение требований к антитеррористической защищенности объекта субаренды в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.15. Субарендатор обязан исполнять требования по обеспечению пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.16. При осуществлении деятельности в арендуемых помещениях соблюдать законодательство, регулирующее порядок и условия ведения такой деятельности, самостоятельно, без участия Субарендодателя, нести все виды ответственности за соблюдение действующих в сфере деятельности Субарендатора норм и правил.

2.2.17. По согласованию с Субарендатором самостоятельно и за свой счет оснастить арендуемое помещение оборудованием, иным имуществом, необходимым для использования помещения по назначению, указанному в пункте 1.3 договора; по окончании срока действия договора или его досрочного расторжении вывезти принадлежащее Субарендатору имущество до подписания акта приема-передачи помещения.

### **2.3. Субарендатор не вправе:**

2.3.1. сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем); передавать свои права и обязанности по договору субаренды другому лицу (перенаем); предоставлять арендуемое имущество в безвозмездное пользование; закладывать арендные права в качестве обеспечения любых обязательств, как своих, так и третьих лиц, вносить их в качестве вклада в уставный капитал и в качестве вклада в простое товарищество (договор о совместной деятельности); обременять арендуемое имущество любым иным способом;

2.3.2. производить перепланировку, переустройство, реконструкцию и переоборудование арендуемых помещений, прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций.

### **2.4. Субарендодатель имеет право:**

2.4.1. осуществлять проверку состояния и порядка использования Субарендатором арендуемого помещения;

2.4.2. в случае обнаружения ненадлежащего использования арендуемого помещения потребовать от Субарендатора устранения обнаруженных недостатков. В случае неисполнения Субарендатором указанных требований Субарендодателя, последний вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном п.6.1 настоящего договора;

2.4.3. отказаться от исполнения настоящего договора и/или расторгнуть его в порядке, предусмотренном настоящим договором;

2.4.4. Изменять размер величины арендной платы в соответствии с пунктом 3.5 настоящего договора.

### **2.5. Субарендатор имеет право:**

2.5.1. Использовать арендуемое помещение по назначению, указанному в пункте 1.3 договора;

2.5.2. отказаться от исполнения настоящего договора и/или расторгнуть его в порядке, предусмотренном настоящим договором.

### **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. За пользование нежилым помещением Субарендатор ежемесячно уплачивает Субарендодателю арендную плату в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп.

3.2. В стоимость арендной платы включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

3.3. Установленный размер арендной платы действует до даты его изменения в соответствии с п. 3.5 настоящего договора либо по иному соглашению сторон.

Размер платежа за неполный месяц определяется пропорционально количеству дней аренды в этом месяце.

3.3. Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи нежилого помещения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3.4. Обязанность Субарендатора по внесению арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Субарендатора.

3.5. Размер арендной платы по настоящему договору может быть увеличен (проиндексирован) Субарендодателем в одностороннем порядке не ранее чем через 12 (Двенадцать) месяцев с даты приема Субарендатором нежилого помещения по акту приема-передачи на уровень инфляции (годовой индекс потребительских цен за истекший календарный год, рассчитанный и опубликованный Росстатом РФ), не чаще 1 раза при каждой пролонгации, но не более чем на 10% от величины арендной платы.

При этом Субарендодатель обязан уведомить Субарендатора за 20 (двадцать) календарных дней до данного изменения путем направления Субарендатору уведомления об изменении величины арендной платы. При передаче уведомления представителю Субарендатора под подпись вышеуказанные 20 (двадцать) календарных дней начинают исчисляться с даты, указанной при получении уведомления представителем Субарендатора. В случае отправки уведомления по почте 20 (двадцать) календарных дней исчисляются с даты отправки уведомления. Величина арендной платы считается измененной с даты, указанной в уведомлении об изменении величины арендной платы, и подлежит оплате Субарендатором ежемесячно в сумме, указанной в уведомлении, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору в части изменения размера арендной платы.

3.6. По окончании срока действия договора или его досрочном расторжении расчеты по арендной плате производятся Субарендатором по дату фактического возврата нежилого помещения Субарендодателю (включительно).

3.7. Субарендатор не вправе производить любые отдельные и неотделимые улучшения арендованного имущества.

3.8. Арендная плата подлежит оплате Субарендатором ежемесячно в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления (оформления) Субарендодателем счета на оплату, но не позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), если указанный 5-дневный срок на оплату не истек ранее. Обязанность контролировать дату выставления счета и получать счета у Субарендодателя возлагается на Субарендатора.

В целях исполнения настоящего пункта допускается использование сторонами следующих адресов электронной почты: от Субарендатора – [nalog@rrapp.ru](mailto:nalog@rrapp.ru), от Субарендодателя – \_\_\_\_\_.

3.9. Ежемесячно Субарендодатель предоставляет Субарендатору акт и выставляет счет-фактуру.

3.10. Субарендатор обязан подписать акт не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты его получения и передать Субарендодателю один экземпляр подписанного акта, либо направить в адрес Субарендодателя мотивированный отказ, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения акта.

3.11. В случае неподписания (уклонения от подписания) Субарендатором акта, отсутствия соответствующего мотивированного отказа, акт считается подписанным без замечаний.

Возражения, направленные Субарендатором с нарушением срока, указанного в п.3.10. Договора, Субарендодатель вправе не принимать.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. В случае просрочки платежей Субарендатор на основании письменного требования Субарендодателя выплачивает неустойку в размере 0,1% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, за период с даты возникновения по дату фактической оплаты задолженности.

4.2. Субарендатор несет имущественную ответственность в случаях причинения ущерба Субарендатором Субарендодателю, Арендодателю (собственнику помещения) или третьим лицам (в том числе, но не исключительно: другим арендаторам, посетителям) в связи с использованием арендуемыми помещениями.

4.3. Субарендатор обязан возместить Субарендодателю убытки, возникшие в результате ненадлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств, изложенных в разделе 2.2 Договора, в том числе связанные с ухудшением технического, противопожарного, санитарного состояния арендуемого объекта, здания, территории и имущества, наложением штрафов государственными и муниципальными органами.

4.4. Субарендатор самостоятельно несет перед контролирующими органами и/или должностными лицами ответственность за обеспечение и выполнение требований действующего законодательства в части охраны труда, промышленной безопасности, пожарной безопасности, санитарных правил и норм, природоохранного законодательства, нормативных актов пожарной безопасности, законодательства в области гражданской обороны и защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, требований миграционного законодательства, в том числе правил привлечения иностранных граждан к трудовой деятельности, при эксплуатации арендуемых помещений, в том числе ответственность за нарушения вышеуказанных требований работниками других организаций, привлеченных по инициативе Субарендатора.

4.5. Субарендатор возмещает Субарендодателю в полном объеме потери: любые выставленные Субарендодателю штрафные санкции и/или понесенные Субарендодателем затраты, связанные со сбросом Субарендатором загрязняющих веществ в городской коллектор сточных вод с превышением норм ПДК, а так же со сбросом сточных вод, содержащих вещества, предметы, которые могут засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации; оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации.

4.6. Субарендатор несет имущественную ответственность перед Субарендодателем по претензиям и предписаниям должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных на проведение государственного надзора и контроля (Роспотребнадзор, МЧС России, Росприроднадзор, Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору и т.п.) и иных проверяющих и контролирующих органов, организаций, должностных лиц, предъявленных Субарендодателю, и возмещает Субарендодателю в полном объеме потери: любые штрафные санкции, возложенные на Субарендодателя, и затраты, понесенные Субарендодателем в связи с нарушениями Субарендатором требований законодательства РФ, в т.ч. - в области пожарной, промышленной безопасности, охраны труда, производственной санитарии, охраны окружающей среды, миграционного законодательства и пр.

4.7. Субарендатор возмещает в полном объеме ущерб, причиненный Субарендодателю в результате нарушения установленных на предприятии требований пожарной безопасности, повлекшего за собой нарушение работы системы пожарной автоматики, пожарного водоснабжения, другого оборудования, принадлежащего Субарендодателю, или возникновение возгорания.

4.8. Субарендатор несет ответственность за соблюдение своими работниками, а также третьими лицами, находящимися на территории в связи с деятельностью Субарендатора, норм охраны труда, «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей», санитарных, противопожарных и иных норм.

4.9. Субарендатор обязан возместить ущерб Субарендодателю и другим арендаторам в полном объеме в случае пожара, аварии, возникших в арендуемых помещениях, в здании, в котором расположены арендуемые помещения, на территории, прилегающей к зданию/строению и к арендуемым помещениям, а также возникших в помещениях, находящихся в пользовании других арендаторов, и прилегающей к ним территории, вследствие несоблюдения Субарендатором и/или третьими лицами правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации коммуникаций (в том числе за ущерб, возникший в результате их реконструкции, переоборудования), нарушения правил охраны труда, санитарных норм, или восстановить указанное в данном пункте имущество в первоначальное состояние собственными силами и за свой счет в срок, указанный Субарендодателем.

4.10. Субарендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Субарендатора, находящегося в арендуемом помещении.

4.11. Субарендодатель не отвечает за недостатки передаваемых в аренду помещений, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра помещений или проверки их исправности при заключении договора или при передаче помещений Субарендатору. Все имеющиеся недостатки помещений подлежат отражению в акте приема-передачи помещений, в случае отсутствия указаний на недостатки в акте приема-передачи помещений, таковые считаются отсутствующими на момент приема-передачи.

4.12. В случае неосвобождения Субарендатором арендуемых помещений по окончании срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, Субарендатор обязуется уплатить Субарендодателю неустойку за каждый день не освобождения арендуемого помещения в размере 5% от месячного размера арендной платы.

4.13. Субарендатор возмещает ущерб, причиненный Субарендодателю в результате нарушения обязательств в области обращения с отходами в случае, если отходы, образованные в результате деятельности Субарендатора, брошены им или иным образом оставлены с целью отказаться от права собственности на них.

4.14. В случае, когда Субарендатор по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату, Субарендодатель вправе приостановить доступ Субарендатора (его работников и посетителей) в арендуемое помещение до момента погашения долга по арендной плате, уплате пеней и/или другим платежам. При этом Субарендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору за указанный период, в который доступ в помещения было приостановлено.

4.15. В случае нарушения установленного п. 2.2.7 настоящего Договора срока передачи арендуемых помещений от Субарендатора к Субарендодателю более чем на 3 (три) дня, Субарендодатель вправе самостоятельно освободить помещения своими силами, либо силами третьих лиц за счет Субарендатора. При этом Субарендодатель не несет ответственности за сохранность вывезенного имущества Субарендатора. Расходы Субарендодателя, понесенные им при совершении указанных действий, возмещаются Субарендатором в течение 2 (двух) рабочих дней с даты выставления Субарендодателем претензии на сумму таких расходов. В случае освобождения помещений в соответствии с настоящим пунктом Субарендодатель в присутствии двух независимых лиц составляет Акт, а также опись имущества, находящегося в помещениях на момент составления Акта.

Субарендатор не вправе требовать от Субарендодателя какую-либо компенсацию за имущество, находившееся в помещениях на момент составления Акта и самостоятельно, без участия Субарендодателя, несет полную ответственность перед третьими лицами в

случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение таким имуществом.

По истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока действия договора/ или даты расторжения договора, оставленное Субарендатором имущество считается брошенным Субарендатором. Субарендодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, определить судьбу имущества, брошенного Субарендатором. Субарендатор лишается права истребования такого имущества от Субарендодателя.

4.16. В любом случае Субарендодатель вправе производить удержание вещей Субарендатора в порядке, предусмотренном п.1 ст.359 ГК РФ, до даты исполнения последним обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.17. Субарендодатель не несет ответственности перед Субарендатором в случаях аварийных ситуаций, проведения энерго-, тепло- газо-и/или водоснабжающими организациями технологических или профилактических работ, и иных действий/бездействий энерго-, тепло, газо- и/или водоснабжающих организаций или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло-, газо- и/или водоснабжения. При этом Субарендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору.

4.18. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Субарендатор, не исполнивший своих обязательств или ненадлежащим образом исполнивший свои обязательства, обязан уплатить Субарендодателю предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.19. Субарендатор несет ответственность за обеспечение антитеррористической безопасности на арендуемой площади - в части выполнения мероприятий согласно паспорту антитеррористической защищенности Объекта, а также в части надлежащего обеспечения контроля доступа в арендуемые помещения 3-х лиц.

4.20. Меры ответственности сторон, не предусмотренные настоящим договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.21. В случае нарушения Субарендатором обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Субарендатор вправе взыскать с Субарендодателя штраф в размере 1000 рублей за каждый случай нарушения, в случае если Субарендатор в разумный срок (не более 7 календарных дней, если иной срок не указан в требовании Субарендодателя) не исполнит требование Субарендодателя об устранении допущенного нарушения.

## **5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) принятых на себя по договору обязательств, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как: стихийные бедствия, в том числе, землетрясения, ураганы, наводнения, оползни, циклоны, снежные заносы, эпидемии; взрывы, пожары, выход из строя (разрушение или остановка) оборудования и инженерных сетей, аварии, (если обязанная сторона принимала все необходимые меры по профилактике и техническому обслуживанию соответствующего оборудования); принятие законодательных актов, ведущих к изменениям в гражданском и налоговом законодательстве.

5.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, обязана в течение 5 (пяти) дней с даты возникновения обстоятельств уведомить другую Сторону о таком обстоятельстве (препятствии) и о его влиянии на возможность исполнить обязательство.

5.3. Основания освобождения от ответственности имеют силу при условии их подтверждения справкой компетентного органа.

5.4. При продолжительности обстоятельств непреодолимой силы свыше 3 (трех) месяцев, договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон путем направления

соответствующего письменного уведомления. В этом случае взаиморасчеты между сторонами производятся с учетом фактического срока действия договора до момента его расторжения.

## **6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Субарендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным предупреждением Субарендатора за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения договора, в следующих случаях:

6.1.1. при использовании арендуемого нежилого помещения не в соответствии с договором аренды или нарушения условий договора;

6.1.2. если Субарендатор умышленно или по неосторожности ухудшает техническое или санитарное состояние помещений;

6.1.3. в случае двукратного ненадлежащего исполнения Субарендатором обязанности по внесению арендной платы;

6.1.4. в случае обнаружения Субарендодателем самовольных перестроек, перепланировки, переоборудования, нарушений целостности стен, перегородок и перекрытий;

6.1.5. в случае отказа Субарендатора от пересмотра размера арендной платы;

6.1.6. в случае несоблюдения Субарендатором любого из требований пункта 2.2 настоящего договора субаренды.

6.2. Договор субаренды может быть расторгнут по инициативе Субарендатора с письменным предупреждением Субарендодателя за 30 дней до предполагаемой даты расторжения договора, в следующих случаях:

6.2.1. если помещения, в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для использования для деятельности, указанной в п. 1.3 договора;

6.2.2. в случае несогласия Субарендатора с изменением размера арендной платы.

6.3. Субарендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора без указания оснований такого отказа, письменно уведомив Субарендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора и освобождения помещений.

6.4. В случае, когда в соответствии с условиями договора договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, договор считается расторгнутым и прекращает свое действие по истечении даты, указанной в уведомлении, при этом уведомление имеет силу соглашения о расторжении настоящего договора. Субарендатор обязан освободить помещения и передать их Субарендодателю по акту приема-передачи в дату, указанную в уведомлении, которая является последним днем аренды. В случае уклонения Субарендатора от передачи помещений и/или от подписания акта приема-передачи, Субарендодатель вправе принять помещения в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.**

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными уполномоченными представителями обеих сторон. Действие настоящего пункта не распространяется на положения, оговоренные в пунктах 6.1, 6.2, 6.3 и 8.12. настоящего договора.

7.2. Дополнительные соглашения о внесении изменений, дополнений и поправок, а также документы (их копии), являющиеся основанием для этого, с момента их заключения становятся неотъемлемой частью настоящего договора

7.3. Все приложения к настоящему договору составляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями обеих сторон и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.2. При прекращении действия настоящего договора неисполненные денежные обязательства, вытекающие из договора, не прекращаются и подлежат исполнению в полном объеме, включая обязательства по уплате предусмотренных договором неустоек.

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при выполнении обязательств по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае недостижения согласия, спор передается на разрешение в Арбитражный суд Ростовской области по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня направления претензии (требования).

Соглашение настоящего пункта договора является независимым от текста договора и будет сохранять свою силу в случаях расторжения, недействительности и/или незаключенности договора.

8.4. Все уведомления, извещения, сообщения, направляемые Субарендодателем Субарендатору, считаются полученными Субарендатором с момента их передачи оператору связи, курьерской службе доставки либо уполномоченному Субарендатором лицу. Корреспонденция, отправленная Субарендатору по указанному в разделе 9 договора адресу до получения письма об изменении адреса, либо по адресу, указанному в сведениях ЕГРЮЛ (для юридического лица) на дату отправки корреспонденции, считается отправленной по надлежащему адресу. Ответственность за последствия и все риски несвоевременного предоставления Субарендодателю информации об уполномоченных лицах (включая предоставление документов, подтверждающих необходимые полномочия) и об изменении адреса места своего нахождения несет Субарендатор.

8.5. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме до подписания настоящего договора.

8.6. Стороны настоящим гарантируют, что все уведомления, акты и иные документы, оформляемые в связи с исполнением настоящего договора, имеющие оттиск печати (при наличии) Стороны или составленные на бланке Стороны, будут подписаны надлежащими лицами, имеющими необходимые полномочия. В связи с предоставляемой гарантией при разрешении вопроса о действительности документа Стороны не имеют права ссылаться на то, что какой-либо документ, имеющий оттиск оригинальной печати (при наличии), был подписан ненадлежащим лицом.

8.7. Стороны настоящим гарантируют, что к моменту заключения настоящего договора вопрос о его заключении надлежащим образом согласован/одобрен с участниками (акционерами, пайщиками и т.д.) Стороны и/или с компетентными органами управления Стороны (если таковое согласование требуется в соответствии с действующим законодательством РФ и/или учредительными документами Стороны), а также соблюдены все иные корпоративные процедуры, предусмотренные действующим законодательством РФ и/или учредительными документами Стороны.

8.8. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям Сторон в рамках договора, иначе как с письменного согласия Сторон. Действие настоящего пункта распространяется на отношения сторон в течение всего срока действия настоящего договора и в течение 1 года после его прекращения.

Требования настоящего пункта договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

8.9. Ни одна из Сторон договора не несет никакой ответственности по обязательствам другой Стороны, ее договорам и сделкам с третьими лицами.

8.10. Все приложения к договору составляют его неотъемлемую часть.

8.11. Если какое-либо из положений договора становится недействительным в связи с изменением законодательства, это не затрагивает действительности остальных положений договора. В случае необходимости Стороны договорятся о замене недействительного положения другим положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.12. Обо всех изменениях, связанных с изменением сведений о юридическом лице, а также о банковских реквизитах стороны информируют друг друга письменно, путем направления соответствующих уведомлений. Каждая из сторон несет риск несвоевременности такого уведомления.

8.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.14. Антикоррупционная оговорка

8.14.1. При исполнении своих обязательств по 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 иные неправомерные цели.

8.14.2. При исполнении своих обязательств по договору стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

8.14.3. В случае возникновения у стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая сторона обязуется уведомить 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 настоящего раздела контрагентом, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления соответствующая сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

8.14.4. В случае нарушения одной стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в данном разделе действий и/или неполучения другой стороной в установленный договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут договор в соответствии с положениями пункта 8.14, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

#### **8.15. Приложения:**

1. План размещения на 1 листе .

## **9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**