

**ДОГОВОР №**  
**субаренды нежилых помещений**

г. Санкт-Петербург

« » 20 г.

**ООО «** \_\_\_\_\_ **»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

**ООО «** \_\_\_\_\_ **»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Арендодатель** передает **Субарендатору** за плату во временное пользование нежилые помещения №№ \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м, далее по тексту «**Помещения**», находящиеся на \_\_\_\_\_ этаже здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ далее по тексту «**Объект**», под цели: производство в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

План **Помещений** (выкопировка из поэтажного плана) приведен в **Приложении №1** к настоящему договору.

1.2. **Арендодатель** гарантирует, что на дату заключения настоящего договора он обладает правом пользования указанными помещениями (в т.ч. правом сдавать указанные помещения в субаренду), что подтверждается Договором аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г. с собственником **Помещений**, которым \_\_\_\_\_ является \_\_\_\_\_.

### **2. СРОК АРЕНДЫ**

2.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Арендодатель** обязан:

3.1.1. Передать **Субарендатору Помещения** по акту приема-передачи (**Приложение №2** к настоящему договору), с указанием в нем технического состояния **Помещений**, общей площади, иных необходимых технических характеристик.

3.1.2. Обеспечить **Субарендатору** возможность получать коммунальные услуги и пользоваться инфраструктурой **Помещений**, в т.ч.: электроснабжением, водоснабжением, теплоснабжением, канализацией в техническом состоянии, существующем на момент заключения настоящего договора.

3.1.3. Установить приборы учета коммунальных услуг (электросчетчики и/или водосчетчики), приобретенные **Субарендатором**. **Арендодатель** компенсирует затраты на приобретение приборов учета при расторжении договора субаренды путем зачета стоимости в счет арендной платы за последний расчетный период при передаче **Субарендатором Арендодателю** исправного прибора учета, паспорта на данный прибор и документа подтверждающего стоимость покупки.

3.1.4. Официально отвечать на письменные запросы **Субарендатора** по поводу начисления дополнительной арендной платы (коммунальных расходов).

3.1.5. Принимать срочные, аварийные заявки от **Субарендатора** в рабочие дни с 9.00 до 18.00 по тел. (812)323-19-55. В другое время заявки **Субарендатора** принимает охрана предприятия и передает в соответствующие технические службы.

3.1.6. Обеспечить **Субарендатору** на период действия договора беспрепятственный доступ в арендованное **Помещение** в согласованное сторонами время, а также проезд на территорию автотранспорта **Субарендатора** в любой день недели с 8.00ч. до 20.00ч. только на время проведения погрузо-разгрузочных работ (время на погрузку/разгрузку не более 1,5 ч.).

3.1.7. В случае аварии, связанной с конструкцией или коммуникациями **Помещений**, произошедшей не по вине **Субарендатора**, принимать меры по устранению причин и последствий этих аварий за свой счет.

3.1.8. По мере необходимости осуществлять капитальный ремонт **Помещений**, в т.ч. связанный с капитальным ремонтом **Объекта**.

3.1.9. Производить санитарную уборку помещений общего пользования (коридоров, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, санузлов) за исключением мест общего пользования, уборка которых осуществляется **Субарендатором** в соответствии с пунктом 3.2.32 настоящего Договора.

3.1.10. По истечении срока аренды надлежащим образом принять от **Субарендатора Помещения** по акту.

3.1.11. **Арендодатель** вправе проверять исполнение **Субарендатором** его обязательств по настоящему договору, выдавать письменные предписания об устранении выявленных нарушений.

3.2. **Субарендатор** обязан:

3.2.1. Использовать арендуемые **Помещения** в соответствии с их целевым назначением, указанным в п. 1.1 Договора.

3.2.2. Не осуществлять в арендуемых **Помещениях** деятельность (производственную деятельность) выше пятого класса вредности согласно Сан.Пин 2.2.1/2.1.11200-03. При подписании настоящего договора либо в срок не позднее \_\_\_\_\_ календарных дней с даты подписания предоставить **Арендодателю** информацию о классе вредности своего предприятия по форме Приложения №5 к настоящему договору.

3.2.3. В случае аренды указанных **Помещений** под производственную деятельность одновременно с подписанием настоящего договора заключить соглашение о дополнительных обязательствах с Закрытым акционерным обществом «Завод им. Козицкого», как предприятием на территории санитарно-защитной зоны которого расположены арендуемые

**Помещения (Объекта).** В зависимости от вида деятельности, осуществляемой в арендуемых **Помещениях**, **Субарендатор** обязан самостоятельно осуществлять все необходимые дополнительные мероприятия и нести ответственность за их неисполнение.

3.2.4. В период пользования **Помещениями** обеспечить выполнение требований правил техники безопасности; пожарной и санитарной безопасности; выполнять требования органов Ростехнадзора, Роспотребнадзора, Госпожнадзора, МЧС, Росприроднадзора, а также выполнение всех Законов, нормативных актов, отраслевых и локальных норм и правил, действующих в отношении видов деятельности **Субарендатора**, арендуемых им **Помещений**, **Объекта** и прилегающей к **Объекту** территории, а также Инструкции, прилагаемые к настоящему договору. **Субарендатор** обязуется осуществлять также все необходимые дополнительные мероприятия и меры предосторожности при пользовании Помещениями, в т.ч. исключить доступ и не допускать выхода своих сотрудников и третьих лиц на крышу здания через оконные проёмы в арендуемых помещениях и любые иные зоны доступа. Субарендатор несет ответственность за нарушение правил настоящего пункта.

**Субарендатор** несет полную ответственность за загрязнение окружающей среды, возникшее вследствие осуществляемой им деятельности, а также за соблюдение своими сотрудниками, а также посетителями правил техники безопасности, правил устройства и безопасной эксплуатации грузоподъемных устройств и объектов повышенной опасности, требований Роспотребнадзора, действующих в РФ норм и требований пожарной безопасности, пропускного режима и трудового распорядка на арендованных площадях и прилегающей территории. При нарушении сотрудниками, а также посетителями вышеназванных норм и правил **Субарендатор** самостоятельно несет все предусмотренные действующим законодательством РФ виды ответственности.

**Субарендатор** полностью отвечает за ущерб, нанесенный **Помещениям** и имуществу Арендодателя, Собственника и третьих лиц, возникший в результате не обеспечения требований настоящего пункта.

3.2.5. Для непосредственного выполнения обязанностей по организации эксплуатации электроустановок Субарендатору, имеющему в арендуемых помещениях силовой распределительный щит с узлом учета свыше 10 кВт, необходимо назначить ответственного за электрохозяйство организации с предоставлением протокола проверки знаний (Ростехнадзор) в службу Главного энергетика собственника объекта.

3.2.6. Не наносить ущерба **Помещениям** и **Объекту**, в котором они расположены, их конструкции и коммуникациям, немедленно извещать **Арендодателя** о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящим нанести как **Помещениям** и **Объекту**, ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению ущерба, угрозы разрушения или повреждения **Помещений** и **Объекта**. В случае нанесения такого ущерба со стороны **Субарендатора** он обязан возместить **Арендодателю** понесенные в связи с этим убытки

3.2.7. По мере необходимости за свой счет производить текущий ремонт в арендуемых **Помещениях**, после получения письменного согласования **Арендодателем** проводимых работ и применяемых материалов.

3.2.8. Не производить никаких перепланировок и переоборудований **Помещений** без предварительного письменного согласия **Арендодателя**. В случае обнаружения **Арендодателем** самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий, покрытий, чердаков, кровель, оконных и дверных блоков, прокладки инженерных сетей, искажающих первоначальный вид и устройство **Помещений**, таковые должны быть ликвидированы **Субарендатором**, а **Помещения** приведены в прежний вид за счет **Субарендатора** и в срок, определяемый односторонним предписанием **Арендодателя**.

3.2.9. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в арендуемых **Помещениях**, не наносить вред сетям и коммуникациям здания, в котором находятся арендуемые **Помещения**.

3.2.10. Не устанавливать (не подключать, не использовать) электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления электричества, воды, тепла и др.

3.2.12 Для точного определения объема потребленных коммунальных услуг Субарендатор по согласованию с Арендодателем должен приобрести приборы учета (электро- и/или водо-счетчики)

3.2.13. Не использовать теплоносители в системе отопления не по прямому назначению, не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.2.14. Не допускать проникновения за пределы **Помещений** каких-либо посторонних шумов и запахов, превышающих санитарно-гигиенические нормы.

3.2.15. Не устанавливать в **Помещениях** и **Объекте**, (в том числе на наружной стене **Объекта**) или перед ними, каких-либо знаков, указателей, вывесок, щитов, видимых снаружи в т.ч. рекламного характера (рекламоносителей), без предварительного письменного согласия **Арендодателя** (или Собственника Объекта). Размещение материалов рекламного характера осуществляется по отдельному договору с **Арендодателем** (или Собственником Объекта). При этом **Субарендатор** самостоятельно получает необходимые для размещения рекламоносителей разрешения органов, ответственных за наружное рекламное оформление и оплачивает связанные с этим расходы.

3.2.16. Допускать в **Помещения** уполномоченных лиц **Арендодателя** в период с 9.00 до 18.00 с целью проведения осмотра **Помещений**, соблюдения условий настоящего договора, проверки соблюдения правил пожарной и иных мер безопасности, установленных в п.3.2.4., сохранности **Помещений**, правил пользования электрическими сетями, профилактического ремонта сетей и коммуникаций. Допускать в **Помещения** уполномоченных **Арендодателем** лиц в любое время в случае необходимости устранения аварий инженерных сетей и коммуникаций, электрических сетей и пр.

3.2.17. Обеспечивать соблюдение пропускного и внутриобъектового режима, правил внутреннего распорядка Арендодателя, установленных в соответствии с «Инструкцией о пропускном и внутриобъектовом режиме для арендаторов/субарендаторов» (Приложение №3), нести ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) установленных требований.

3.2.18. Использовать места общего пользования исключительно в соответствии с их целевым назначением.

- 3.2.19. Своевременно уплачивать **Арендодателю** арендные платежи.
- 3.2.20. В срок не позднее последнего дня действия настоящего договора сдать **Помещения Арендодателю** в исправном техническом состоянии с учетом нормального износа, в надлежащем санитарном состоянии по акту приемки-передачи, подписанному полномочными представителями обеих Сторон.
- 3.2.21. Обеспечивать охрану своего имущества.
- 3.2.22. Самостоятельно заключать договоры на вывоз мусора (производственных и бытовых отходов).
- 3.2.23. Оплачивать **Арендодателю** проезд автотранспорта (в т.ч. контрагентов) **Субарендатора** на внутреннюю территорию Объекта, оформление пропусков посетителей и сотрудников **Субарендатора**, отдельно, по действующему преysкуранту.
- 3.2.24. Не производить самовольное подключение к энергосетям.
- 3.2.25. Не допускать сброс в канализационную сеть загрязняющих веществ, превышающих допустимые концентрации, установленные нормативными правовыми актами.
- 3.2.26. При необходимости по согласованию с **Арендодателем** устанавливать очистные сооружения для очистки производственных выбросов и стоков.
- 3.2.27. Не позднее 3-х (трех) месяцев после подписания договора при необходимости оформить разрешения Роспотребнадзора, Госпожнадзора и Росприроднадзора и т.п. на использование арендуемых помещений по назначению. В этот же срок предоставить и передать **Арендодателю** копии протоколов и удостоверений специалистов **Субарендатора**, прошедших обязательное обучение, согласно требованиям правовых актов РФ для отдельных служб и хозяйств **Субарендатора**. **Субарендатор** обязан назначить приказом ответственных сотрудников, прошедших своевременно обучение и аттестацию, из числа своих работников за: охрану труда; электрохозяйство; пожарную безопасность; использование грузоподъемных механизмов. Список с указанием ФИО, должности и контактных телефонов ответственных сотрудников передать представителю **Арендодателя**.
- 3.2.28. Не хранить и не использовать в **Помещениях** легковоспламеняющиеся, токсичные и ядовитые вещества.
- 3.2.29. При использовании объектов подведомственных Госгортехнадзору, оформить разрешение на их эксплуатацию.
- 3.2.30. Не производить никаких сварочных и лакокрасочных работ.
- 3.2.31. С момента направления в адрес **Арендодателя** уведомления о расторжении настоящего договора, допускать представителей **Арендодателя** для показа помещений другим потенциальным арендаторам.
- 3.2.32. Самостоятельно осуществлять санитарную уборку арендуемых **Помещений**, в т.ч. мест общего пользования (коридоров, вестибюлей, лестничных клеток, санузлов), если они арендованы по настоящему договору. По дополнительной договоренности сторон **Арендодатель** может оказывать **Субарендатору** услуги по уборке арендованных помещений за отдельную плату.
- 3.2.33. Без предварительного письменного согласия **Арендодателя**: не сдавать **Помещения**, как в целом, так и частично в дальнейшую субаренду; не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам; не предоставлять **Помещения** в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременять права аренды обязательствами перед третьими лицами (в том числе, не передавать права аренды в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив).
- 3.2.34. Соблюдать законодательство РФ о привлечении иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности и не привлекать, и не использовать иностранных работников (лиц без гражданства) до получения всех необходимых разрешительных документов.
- 3.2.35. **Субарендатор** при заключении настоящего договора либо в срок, не позднее 7 дней с даты его заключения обязан пройти у **Арендодателя** инструктаж о поддержании пожарной безопасности и предупреждении об ответственности за ее несоблюдение в арендуемых **Помещениях** и на территории **Объекта** с одновременным получением «Памятка о соблюдении пожарной безопасности».
- 3.2.36. В случае аварий и прочих ЧП и по текущим ремонтным проблемам обращаться в техническую службу по тел. (812)323-19-55 в рабочее время в рабочие дни, в остальное время в охрану по тел. (812)328-59-03.
- 3.2.37. Не допускать наличие в арендованных **Помещениях** насекомых и грызунов. Самостоятельно осуществлять мероприятия по борьбе с насекомыми и грызунами.

В случае использования **Помещений** под склад пищевых продуктов, мероприятия по дезинсекции и дератизации проводить постоянно и регулярно в установленном санитарными правилами порядке за свой счет.

#### 4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

4.1. **Субарендатор** в период действия настоящего договора оплачивает ежемесячную арендную плату, состоящую из двух частей: платы за пользование арендуемыми Помещениями (постоянная часть) и коммунальных расходов (дополнительная, переменная часть).

4.1.1. Постоянная часть арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр площади арендуемых **Помещений** в месяц.

**Арендодатель** вправе не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке, увеличить размер постоянной арендной платы, путем уведомления **Субарендатора** за 30 дней до ее введения.

4.1.2. Дополнительная (переменная) часть арендной платы складывается из коммунальных затрат **Арендодателя** на водоснабжение и водоотведение, отопление, электроснабжение, уборку мест общего пользования и прилегающей территории, приходящихся на долю **Субарендатора**, а также стоимости телефонной связи и иных услуг, получаемых **Субарендатором**, в т.ч. предоставление мест парковки и др. Размер дополнительной (переменной) части арендной платы ежемесячно определяется **Арендодателем** расчетным путем. Порядок расчета переменной части арендной платы согласован сторонами в Приложении №7 к настоящему договору. При изменении тарифов на энергоресурсы, расчет дополнительной (переменной) части арендной платы производится с применением новых тарифов с месяца их введения.

4.2. Арендная плата уплачивается **Субарендатором** путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Арендодателя** в следующем порядке и сроки:

а) первый платеж в размере суммы постоянной арендной платы за первый месяц аренды осуществляется **Субарендатором** в течение 3-х (трех) банковских дней с даты подписания акта приёма-передачи **Помещений** **Субарендатору**;

б) второй и последующие платежи вносятся за каждый очередной месяц аренды в предварительном порядке ежемесячно, в срок до 10-го (Десятого) числа оплачиваемого месяца;

в) переменную часть арендной платы **Субарендатор** уплачивает **Арендодателю** в течение 5-ти (Пяти) банковских дней с даты получения счета Арендодателя на оплату дополнительной арендной платы, но в любом случае не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

При этом датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **Арендодателя**. По дополнительной договоренности Сторон оплата за пользование **Помещениями** может производиться путем зачета взаимных требований между Сторонами по настоящему договору.

4.3. **Субарендатор** по согласованию с **Арендодателем** вправе внести арендную плату за любой срок аренды помещений досрочно.

4.4. Одновременно с осуществлением платежа за первый месяц аренды **Субарендатор** в счет обеспечения исполнения своих обязательств по перечислению арендной платы по настоящему договору перечисляет на расчетный счет **Арендодателя** задаток (денежную сумму) в размере месячной арендной платы, исчисленной на дату заключения договора. Указанный обеспечительный платеж уплачивается в два этапа равными долями: 1-й не позднее осуществления платежа за первый месяц аренды; 2-й не позднее срока уплаты арендной платы за второй месяц аренды.

4.5. При прекращении/досрочном расторжении настоящего договора внесенный **Субарендатором** задаток зачитывается в оплату арендной платы за последний месяц аренды. При этом, в случае если к моменту расторжения (прекращения) договора размер арендной платы (по любой причине) будет больше задатка **Субарендатор** обязан в срок не позднее 5-ти банковских дней доплатить разницу **Арендодателю**. В случае, если размер арендной платы к моменту расторжения (прекращения) договора окажется меньше уплаченного задатка **Арендодатель** обязан возвратить **Субарендатору** разницу в тот же срок. При отсутствии задолженности сумма задатка подлежит возврату **Субарендатору** не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента прекращения действия договора.

4.6. В случае, если **Субарендатор** нарушает срок внесения очередного платежа более чем на 10 (Десять) календарных дней либо нарушает сроки уплаты арендных платежей более двух раз в период действия настоящего договора, **Арендодатель** вправе требовать от **Субарендатора** досрочного внесения арендной платы за два месяца вперед.

4.7. **Субарендатор** обязан компенсировать **Арендодателю** штрафные санкции, наложенные на **Арендодателя** и уплаченные им третьим лицам (собственнику помещений, организациям коммунальных служб, контролирующим органам: органам пожарной охраны, СЭС, и т.п.) по вине **Субарендатора**, в том числе в случае нарушения им требований пунктов 3.2.2, 3.2.4, 3.2.14, 3.2.22, 3.2.24, 3.2.25, 3.2.28, 3.2.34 настоящего Договора путем оплаты счетов **Арендодателя** в срок не позднее 10 календарных дней с момента его направления **Субарендатору**.

Не представление **Субарендатором** информации, предусмотренной п.3.2.2 и Приложением №5 к Договору, а также предоставление неполной либо недостоверной информации по Приложению №5 и не выполнение требований п. 3.2.2, 3.2.4, 3.2.14, 3.2.22, 3.2.24, 3.2.25, 3.2.28, 3.2.34 настоящего договора является основанием, достаточным для выставления **Арендодателем** вышеуказанных штрафных санкций (повышенной платы) **Субарендатору**. **Субарендатор** в таком случае обязан оплатить выставленные **Арендодателем** счета на штрафные санкции и не вправе ссылаться на отсутствие его вины в нарушениях, за которые предъявлены штрафные санкции.

## 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все переделки, перестройки и улучшения **Помещений**, произведенные **Субарендатором** за счет собственных средств, в т.ч. с письменного согласия **Арендодателя**, являются собственностью **Арендодателя**. При этом **Субарендатор** не вправе требовать от **Арендодателя** возмещения стоимости таких улучшений, если иное не было оговорено дополнительным соглашением сторон.

5.2. Если **Субарендатор** продолжает пользоваться **Помещениями** после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны **Арендодателя**, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п.2. ст.621 Гражданского кодекса РФ). При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего договора, уведомив об этом другую сторону не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до его прекращения.

5.3. При намерении внести изменения и(или) дополнения в условия договора заинтересованная сторона направляет другой стороне письменное уведомление с указанием конкретных предложений и предлагаемой датой проведения переговоров не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты, с которой предполагается внесение изменений в договор.

5.4. **Субарендатор** обязуется самостоятельно до 8 числа месяца, следующего за оплачиваемым, (а в январе и мае в течение первых трех рабочих дней месяца, следующего за оплачиваемым), получать в Арендном отделе все выставляемые **Арендодателем** в рамках настоящего договора счета на дополнительную арендную плату.

**Арендодатель**, при неполучении **Субарендатором** счетов в указанные сроки, оставляет за собой право направить **Субарендатору** счета, выставляемые в рамках настоящего договора, заказным письмом по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора. Не получение **Субарендатором** счетов в сроки, установленные в данном пункте не освобождает **Субарендатора** от ответственности за просрочку их оплаты.

По просьбе **Субарендатора** **Арендодатель** может выставлять **Субарендатору** счета на постоянную часть арендной платы. Указанные счета **Субарендатор** обязуется самостоятельно получать в Арендном отделе **Арендодателя** в срок до 8 числа оплачиваемого месяца (для января и мая в течение первых трех рабочих дней оплачиваемого месяца). Не получение **Субарендатором** счетов в сроки, установленные в данном пункте не освобождает **Субарендатора** от ответственности за просрочку их оплаты.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут имущественную ответственность в виде возмещения убытков, нанесенных таким неисполнением. В случае, если за неисполнение, ненадлежащее исполнение отдельных обязательств по настоящему договору предусмотрена неустойка (штраф, пени) убытки подлежат взысканию сверх неустойки.

6.2. За нарушение сроков уплаты арендной платы, установленных в п.4.2. Договора, **Субарендатор** выплачивает Арендодателю неустойку в виде пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

6.3. В случае неуплаты **Субарендатором** арендных платежей в течение 30 календарных дней с даты, установленной в п.4.2., **Арендодатель** вправе отказаться от исполнения настоящего договора с 31 (тридцать первого) календарного дня от дня оплаты, определенного в п.4.2. Договора, без дополнительного уведомления Субарендатора. Об отказе от исполнения договора по вышеназванным основаниям Арендодатель вправе, но не обязан направить Субарендатору письменное уведомление и вправе прекратить допуск сотрудников **Субарендатора** на территорию **Арендодателя** с даты отказа от договора.

6.4. В случае если на дату прекращения настоящего договора **Субарендатор** имеет задолженность перед **Арендодателем** (неуплаченная основная и дополнительная арендная плата), **Арендодатель** вправе удерживать имущество **Субарендатора**, находящееся в **Помещениях**, до тех пор, пока задолженность не будет погашена **Субарендатором** в полном объеме. В случае если **Субарендатор** не погасит вышеуказанную задолженность в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты прекращения настоящего договора, **Арендодатель** вправе удовлетворить свои требования к **Субарендатору** из стоимости удерживаемого имущества в судебном порядке.

6.5. В случае если, несмотря на письменное предупреждение **Арендодателя**, **Субарендатор** не соблюдает требований, указанных в п.3.2. настоящего договора, а также обязательств, предусмотренных в Соглашении заключенном в соответствии с требованиями п.3.2.3 Договора, **Арендодатель** вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке, направив об этом письменное уведомление Субарендатору не позднее, чем за 30 дней до даты прекращения договора.

6.6. Каждая из Сторон вправе требовать возмещения убытков, причиненных ей неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору другой Стороной, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. **Субарендатор** несет полную материальную ответственность перед **Арендодателем** и третьими лицами за ущерб, нанесенный их имуществу в случае пожара, возникшего по вине **Субарендатора** при несоблюдении им правил пожарной безопасности, в т.ч. установленных в **Приложении №4** к настоящему договору. Причины и виновники возгорания или пожара устанавливаются соответствующими компетентными органами.

6.8. В случае нарушения **Субарендатором** правил пожарной безопасности (в т.ч. по Приложению №4), иных законов, норм и правил, указанных в п.3.2.4. договора, а также правил привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности, выявленных при проведении проверки соответствующими контролирующими органами и/или представителями энергетической, экологической, пожарной или иной службы **Собственника Помещений и Объекта или Арендодателя** с составлением Акта о выявленных нарушениях и выдачей предписаний **Субарендатор** уплачивает **Арендодателю** (Собственнику) штраф в размере 10% от величины постоянной месячной арендной платы по договору.

В случае неисполнения **Субарендатором** в установленный срок требований внутренних предписаний об устранении нарушений, выданных **Субарендатору Арендодателем** (Собственником помещений) и при повторных нарушениях **Субарендатор** уплачивает **Арендодателю** штраф в размере 50% от величины постоянной месячной арендной платы по договору за каждый случай нарушений.

Уплата штрафов производится **Субарендатором** в течение 5-ти рабочих дней с момента получения от Арендодателя счета, содержащего сумму штрафа, с копией предписания и копией акта, фиксирующего нарушение.

6.9. Если штрафные санкции, установленные в настоящем договоре, не покрывают убытки, понесенные **Арендодателем** вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения **Субарендатором** своих обязательств по настоящему договору, то они подлежат возмещению **Субарендатором** в полном объеме помимо штрафных санкций.

## 7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров.

7.2. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном Суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

8.2. При наступлении указанных в п.8.1 обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна немедленно известить о них в письменной форме другую Сторону и предоставить соответствующие свидетельства и доказательства.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все **Приложения** к настоящему договору, а также соглашение, поименованное в п.3.2.3, в случае его заключения, после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, исполнительных органов (руководителей), номеров телефонов и телефаксов, а также сведений, указанных в Приложении №6, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты их изменения.

9.4. Все запросы, уведомления, письма, акты и иная документация, которой стороны будут обмениваться при исполнении настоящего договора, должна быть подписана уполномоченными лицами, т.е. лицом, осуществляющим функции органа управления (директором) или иным уполномоченным лицом на основании доверенности с приложением копии доверенности заверенной надлежащим образом.

9.5. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются гражданским законодательством РФ.

9.6. Если какое-либо из положений (Приложений) настоящего договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений (Приложений).

9.7. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой из сторон, третий - в бухгалтерию **Арендодателя**.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ИНН/КПП  
ОГРН  
Юр.адрес:  
р/сч.  
в  
к/сч.  
БИК

Генеральный директор

---

### СУБАРЕНДАТОР:

ИНН/КПП  
ОГРН  
Юр.адрес:  
р/сч.  
в  
к/сч.  
БИК

Генеральный директор

---

## А К Т

## ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

Санкт-Петербург

« » 20 г.

« » в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое по договору и в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и « » в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое по договору и в дальнейшем **Субарендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем **Стороны** составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями заключенного между сторонами Договора субаренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., **Арендодатель** передает, а **Субарендатор** принимает во временное пользование (субаренду) следующее нежилое помещение, поименованное в п.1.1 Договора:

нежилое помещение № \_\_\_\_\_/Н, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., находящееся на \_\_\_\_\_ этаже здания, расположенного по адресу:

2. **Помещение** передаётся для использования под производство.

3. Указанное в п.1 настоящего Акта **Помещение** передаётся в удовлетворительном техническом состоянии и пригодно для использования по назначению. На момент сдачи состояние помещения следующее:

— стены (бетонные, ж/б-ные, кирпичные, гипрочные) оштукатуренные (неоштукатуренные), не имеют трещин, сколов, сквозных технических отверстий;

— полы (бетонные, ж/б-ные, деревянные, без покрытия, с покрытием цементной стяжкой, напольной плиткой, ковровином, линолеумом), не имеют трещин, сколов, отверстий, ровные (неровные), окрашенные (неокрашенные);

— потолок (бетонный, ж/б-ный, подвесной), оштукатуренный (неоштукатуренный), окрашенный (неокрашенный), не имеет трещин, отверстий;

— окна (промышленные витражи глухие или труднооткрываемые, деревянные, стеклопакеты с открывающимися створками), без окон;

— входная дверь (двери) металлические, деревянные обитые жостью, просто деревянные, пожарные, пластиковые, окрашенные (неокрашенные), с ручкой, замком (навесным, накладным, врезным) с задвижкой, шпингалетом;

— инженерные сети: водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение; соответствуют существующим нормам и правилам для использования под цели договора;

— помещение обеспечено пожарной сигнализацией (датчиков \_\_\_\_\_ шт.), первичными средствами пожаротушения: Звуковая система оповещения «Сирена» \_\_\_\_\_ шт., табло «Выход» \_\_\_\_\_ шт., датчик ДИП (дымовой извещатель пожарный) \_\_\_\_\_ шт., ИПР (извещатель пожарный ручной) \_\_\_\_\_ шт., ВПК (пожарный кран) \_\_\_\_\_ шт.

— с/у личного пользования (на 1 или 2 кабины).

— наличие приборов учета электроэнергии (\_\_\_\_\_), водопотребления (\_\_\_\_\_), (указать тип счетчика, количество, начальные показания).

4. **Субарендатор** ознакомлен с техническим состоянием **Помещения** и его инфраструктурой.

5. Передаваемое **Помещение** соответствует условиям договора. **Субарендатор** не имеет каких-либо претензий к его состоянию.

**ПОМЕЩЕНИЯ СДАЛ:**

**ПОМЕЩЕНИЯ ПРИНЯЛ:**

**От Арендодателя:**

**От Субарендатора:**

Генеральный директор

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ИНСТРУКЦИЯ о пропускном и внутриобъектовом режиме для арендаторов/субарендаторов.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Настоящая инструкция, разработанная на основе действующего Положения о пропускном и внутриобъектовом режиме на территории ЗАО «Завод им.Козицкого» (далее по тексту- « предприятие») и определяет:
  - Основные требования по организации охраны объектов собственника;
  - Порядок пропуска представителей сторонних организаций и субарендаторов на территорию предприятия;
  - Порядок ввоза (вывоза), вноса (выноса) готовой продукции, изделий и материальных ценностей арендаторов/субарендаторов;
  - Порядок пропуска личного транспорта, спецмашин и обслуживающих лиц арендатора/ субарендатора;
  - Порядок выполнения лицами, находящимися на территории предприятия и в сдаваемых помещениях арендатору/ субарендатору, установленные требования режима и распорядка дня работы предприятия .
- 1.2. Установленный настоящей инструкцией пропускной и внутриобъектовый режим является обязательным для выполнения всеми арендаторами/ субарендаторами.
- 1.3. Руководители арендных организаций несут полную ответственность за несоблюдение своими сотрудниками и посетителями требований пропускного и внутриобъектового режимов, правил внутреннего распорядка Арендодателя, противопожарной безопасности и техники безопасности на территории охраняемого объекта.
- 1.4. Инструктаж в отношении работников организаций-субарендаторов и их посетителей по требованиям к пропускному и внутриобъектовому режимам, правилам противопожарной безопасности и технике безопасности, действующим на территории Арендодателя, проводится руководителями соответствующих организаций – субарендаторов в порядке, установленном локальными нормативными актами Арендодателя.
- 1.5. Распоряжения и указания Начальника службы безопасности предприятия по вопросам пропускного и внутреннего режима являются обязательными для всех арендаторов/субарендаторов.
- 1.6. О возникших чрезвычайных ситуациях начальник караула или комендант уведомляет арендатора/ субарендатора

### 2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 2.1. Документами, дающими субарендаторам право прохода (проезда) на территорию предприятия являются временные и разовые пропуска установленного образца.
- 2.2. Выдача временных и разовых пропусков, а также пропуск посетителей на территорию предприятия по устным распоряжениям (звонкам) – ЗАПРЕЩАЕТСЯ.
- 2.3. Письменные заявки арендных организаций на временные пропуска (для сотрудников) согласовываются в Арендном отделе. Временные пропуска выдаются на срок действия договора субаренды.
- 2.4. Допуск посетителей Субарендатора осуществляется по гостевым пропускам оформленным на пропускном пункте охраны, при предъявлении документа, удостоверяющего личность, при выходе с территории Арендодателя гостевой пропуск должен быть сдан.
- 2.5. В исключительных случаях допускается пропуск групп посетителей арендаторов/субарендаторов по списку, подписанному руководителем арендной организации и утвержден начальником СБ предприятия .
- 2.6. Въезд автотранспорта на территорию предприятия или выезд с территории осуществляется по талонам установленного образца, приобретаемым арендаторами/ субарендаторами и их клиентами в Арендном отделе предприятия. Талон на проезд автотранспорта предъявляется и сдается при въезде. Кроме талонов арендаторы/ субарендаторы должны иметь на руках сопроводительные документы на автотранспорт и груз и предъявлять их на пункте охраны.
- 2.7. Въезд автотранспорта на территорию предприятия разрешен только на период проведения погрузо-разгрузочных работ. Талон, разрешающий въезд на территорию предприятия и выезд с территории, не дает права на стоянку/парковку автотранспорта на территории предприятия.
- 2.8. Автотранспорт, принадлежащий арендатору/ субарендатору, пропускается на территорию предприятия бесплатно в количестве, рассчитываемом в зависимости от занимаемой площади, по заявке установленного образца. При нарушении правил бесплатного въезда/нахождения автотранспорта Субарендатора на территории Арендодатель вправе в одностороннем порядке запретить въезд машин-нарушителей.
- 2.9. Досмотр ввозимого и вывозимого имущества арендатора на соответствие товарно-транспортным накладным производится по действующим правилам пропускного режима предприятия.
- 2.10. При вывозе товароматериальных ценностей арендатора в автофургонах или контейнерах под пломбами арендатора/ субарендатора с правом досмотра охраной предприятия в открытых автомашинах при полном досмотре арендаторы/ субарендаторы на пункте охраны предъявляют товаротранспортные документы для ознакомления и соответствия вывозимого или ввозимого груза.
- 2.11. Провод работниками арендаторов/субарендаторов своих детей допускается только в офисные помещения на территории предприятия и осуществляется на основании согласованной в СБ предприятия заявки. Доступ детей в производственные помещения запрещен.



### 3. РЕЖИМ РАБОТЫ АРЕНДАТОРОВ

- 3.1. График работы арендаторов/ субарендаторов и его изменения согласовывается в Арендном отделе.
- 3.2. Для работы в нерабочие дни арендатор/субарендатор подает письменную заявку на своих работников на согласование в Арендный отдел не позднее 14.00 часов в пятницу или день накануне праздничного, а затем на утверждение начальнику СБ предприятия.
- 3.3. Категорически запрещается оставление на ночь автотранспорта, стоянка которого не была предварительно согласована с Арендным отделом и утверждена начальником СБ предприятия.
- 3.4. Проход работников арендаторов/ субарендаторов на территорию предприятия осуществляется только по пропускам установленного образца.
- 3.5. Арендатор/ субарендатор при возникших чрезвычайных ситуациях или других вопросах совместной работы решает их с начальником СБ предприятия и Арендным отделом предприятия.
- 3.6. С целью принятия своевременных мер по ликвидации возникающих возгораний, аварийных и чрезвычайных ситуаций в помещениях арендаторов/субарендаторов, последние передают в ВОХР предприятия экземпляр ключей в опечатанном виде от помещений, не имеющих круглосуточных дежурных, т.е. не охраняемых самими арендаторами/субарендаторами. В таких случаях при возникновении чрезвычайной (аварийной) ситуации помещения могут быть вскрыты представителями ВОХР предприятия для ликвидации последствий и/или предотвращения возникновения чрезвычайной ситуации. При вскрытии помещений представителями охраны предприятия обеспечивается сохранность имущества, находящегося во вскрытом помещении, до прибытия представителя арендатора/субарендатора.

От Арендодателя:

От Субарендатора:

---

---

---

подпись	Ф.И.О.
_____	_____
_____	_____

---

подпись	Ф.И.О.
_____	_____
_____	_____

## ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Настоящие требования устанавливают основные правила поведения людей, обязанности по организации работы (производства) и содержания, зданий, сооружений, помещений и других объектов в целях обеспечения пожарной безопасности (далее - ПБ) организацией и/или индивидуальным предпринимателем арендующим помещения по адресу Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, литер «\_\_\_» по договорам аренды/субаренды (далее при упоминании «Арендатор»).

### 1. Общие требования.

- 1.1 Полную ответственность за пожарную безопасность на арендуемой территории, в арендуемых зданиях и помещениях (далее при упоминании «Арендуемый объект») при их эксплуатации несет Арендатор.
- 1.2 Работники Арендатора допускаются к работе на Арендуемых объектах только после прохождения противопожарного инструктажа.
- 1.3 Руководитель организации Арендатора назначает лицо, ответственное за пожарную безопасность, которое обеспечивает соблюдение требований ПБ на Арендуемом объекте, проведение инструктажей по ПБ, ведение журналов и т.п.
- 1.4 При эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается:
  - а) загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки);
  - б) фиксировать samozакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их.
- 1.5 На Арендуемых объектах:
  - а) запрещается проживание людей;
  - б) запрещается использование горючих жидкостей для бытовых целей, а также открытого огня;
  - в) территория Арендуемого объекта должна своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, тары, и т.п.;
  - г) спецодежда лиц, работавших с маслами, лаками, красками и другими ЛВЖ и ГЖ, должна храниться в специально оборудованных для этой цели местах;
  - д) ежедневно, по окончании работы, Арендуемый объект и рабочие места необходимо тщательно осматривать, производить уборку рабочих мест, электрооборудование и электросети – обесточивать.

### 2. Электробезопасность (далее - ЭБ).

- 2.1 Ответственность за состояние и обслуживание электрооборудования и электрических сетей, расположенных в местах общего пользования, не переданных в аренду (лестницы, коридоры, холлы и т.д.), несет Арендодатель.
- 2.2. Ответственность за состояние и обслуживание электрооборудования и электрических сетей на Арендуемых объектах несет Арендатор.
- 2.3. Эксплуатация бытовых электронагревательных приборов запрещается без письменного разрешения руководителя организации Арендодателя. Место эксплуатации электронагревательного прибора должно быть оборудовано несгораемой подставкой независимо от типа прибора.
- 2.4. При эксплуатации Арендуемых объектов запрещается:
  - а) вносить изменения в существующую схему электроснабжения, самовольно без письменного согласования с Арендодателем осуществлять монтаж электрооборудования и электросетей.
  - б) оставлять по окончании рабочего времени не обесточенными электроустановки и бытовые электроприборы;
  - в) эксплуатировать электрооборудование, имеющее электропроводы и кабели с видимыми нарушениями изоляции;
  - г) пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;
  - д) применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы.

### 3. Документация по пожарной безопасности

- 3.1. В отношении каждого Арендуемого объекта Арендатором, должна быть утверждена инструкция о мерах пожарной безопасности в Организации в соответствии с требованиями, установленными разделом XVIII Правил противопожарного режима (ППР) в РФ.
- 3.2 В зависимости от вида деятельности и целевого использования Арендуемого объекта, при необходимости, Арендатором должны быть разработаны дополнительные инструкции для каждого пожаровзрывоопасного и пожароопасного, производственного и складского помещения (если такие имеются), и заведены журналы по ПБ в соответствии с требованиями ППР в РФ.

### 4. Средства противопожарной защиты.

- 4.1. Если вид деятельности Арендатора требует оснащения Арендуемого объекта системой противопожарной защиты или внесения изменений в существующие системы противопожарной защиты или создания дополнительных систем, такие работы выполняются по письменному согласованию с Арендодателем/собственником Объекта и за счёт средств Арендатора с привлечением специализированных организаций.

4.2. Если для деятельности Арендатора требуется оснащение Арендуемого объекта первичными средствами пожаротушения Арендатору необходимо произвести соответствующие расчёты и самостоятельно укомплектовать Арендуемый объект средствами пожаротушения в соответствии с действующими нормативами по ПБ.

## 5. Действия при обнаружении пожара.

5.1. Каждый работник Арендной организации при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах, повышение температуры и т. п.) ОБЯЗАН:

- немедленно сообщить об этом по внутреннему телефону **178**; или 01 (112 с мобильного телефона) в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес Объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

5.2. Руководитель Арендной организации (или должностное лицо, ответственное за ПБ) прибывший к месту пожара ОБЯЗАН:

- продублировать сообщение о возникновении пожара в пожарную охрану и поставить в известность начальника смены ВОХР, по телефону местн. №178, гор. 328-59-03, своё вышестоящее руководство;
- в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
- при необходимости отключить электроэнергию, остановить работу транспортирующих устройств, агрегатов, аппаратов, выполнить другие мероприятия, способствующие прекращению распространения пожара и задымления помещений здания;
- прекратить все работы на Арендуемом объекте, кроме работ, связанных с мероприятиями по ликвидации пожара;
- удалить за пределы опасной зоны всех работников, не участвующих в тушении пожара;
- одновременно с тушением пожара организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей;
- организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара.

## 6. Заключение.

Настоящие требования не являются исчерпывающими в области ПБ и ЭБ. В зависимости от вида деятельности Арендатора руководитель организации-Арендатора в процессе деятельности самостоятельно обеспечивает соблюдение в своей организации и выполнение своими работниками требований ФЗ №69 (в ред. 30.11.11г.) «О пожарной безопасности», Постановления от 25.04.12г. №390 «О противопожарном режиме в РФ», ГОСТов, СНиПов и других нормативных правовых актов по ПБ и ЭБ, а также требований договора аренды/субаренды в части пожарной безопасности.

## 7. Контакты:

Инженер по пожарной безопасности	местн. 133	гор. 323-19-55
Арендный отдел	местн. 243; 244	гор. 323-10-63; 334-08-04
Охрана:	местн. 178	гор. 328-59-03
Проходная на лестн. №1	местн. 145	
Проходная на лестн. №11	местн. 251	
Пост 2-я площадка	местн. 182	

## ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Субарендатора:

\_\_\_\_\_  
подпись, м.п. ф.и.о.

\_\_\_\_\_  
подпись, м.п. ф.и.о.

**СВЕДЕНИЯ О КЛАССЕ ВРЕДНОСТИ  
ПРЕДПРИЯТИЯ АРЕНДАТОРА (СУБАРЕНДАТОРА).**

1. \_\_\_\_\_, являющееся  
Арендатором/Субарендатором по договору субаренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. настоящим  
подтверждает следующую информацию:

**А)** Помещения, указанные в п.1.1. Договора арендуются под  
цели: \_\_\_\_\_

---

( подробное описание вида деятельности, который будет осуществляться на арендуемых помещениях)

---

**Б)** В соответствии с санитарной классификацией предприятий и производств, определяемой требованиями Сан.Пин.2.2.1./2.1.1.1200-03 предприятие Субарендатора относится к \_\_\_\_\_ классу вредности.

**В)** Всего Субарендатор имеет источников загрязнения (воздействия на среду обитания и здоровье человека) \_\_\_\_\_ штук;

Из них:

1.1. Организованных: \_\_\_\_\_ штук;

1.2. Неорганизованных \_\_\_\_\_ штук;

**Г)** Состав выбросов от источников, указанных в п.1.1. составляет по ингредиентам:  
\_\_\_\_\_ г/с (т/г);  
\_\_\_\_\_ г/с (т/г);  
\_\_\_\_\_ г/с (т/г)

**Д)** Состав выбросов от источников, указанных в п.1.2. составляет по ингредиентам:  
\_\_\_\_\_ г/с (т/г).  
\_\_\_\_\_ г/с (т/г)  
\_\_\_\_\_ г/с(т/г)

**Е)** Предельно допустимые уровни различных физических факторов (ПДУ), установленные для Субарендатора:

---

**Ж)** качественный состав сточных вод, сбрасываемых арендатором/ субарендатором в канализационные сети Арендодателя (собственника помещений) по следующим веществам:

\_\_\_\_\_ мг/куб.м.

\_\_\_\_\_ мг/куб.м.

\_\_\_\_\_ мг/куб.м.

От Арендодателя :

От Арендатора/Субарендатора:

\_\_\_\_\_   
подпись

\_\_\_\_\_   
ф.и.о.

\_\_\_\_\_   
подпись

\_\_\_\_\_   
ф.и.о.

### СВЕДЕНИЯ

о должностных лицах Субарендатора, имеющих право получать/ оформлять документы по Договору субаренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. и адрес по которому осуществляется доставка корреспонденции.

№п/п	Адрес, по которому следует направлять /доставлять документы для Субарендатора	Фамилия, имя, отчество полномочного сотрудника Субарендатора	Занимаемая должность	Предоставленные полномочия *	Образец росписи
				<b>Получать:</b> - счета; - акты сверки; - протоколы согласования дополнительной арендной платы; - уведомления <b>Арендодателя и расписываться за их получение.</b>	
				<b>Подписывать</b> - акты сверки; - протоколы согласования дополнительной арендной платы;	

\* Перечень полномочий можно изменять под каждого арендатора. Желательно чтобы право получать документы было предоставлено максимально доступному лицу или нескольким лицам.

### Порядок расчета переменной части арендной платы

1) Перечень коммунальных услуг, связанных с эксплуатацией сданных в субаренду Помещений (далее — коммунальные услуги):

- I. Электроснабжение
- II. Теплоснабжение
- III. Водоснабжение
- IV. Водоотведение в систему хозяйственно-бытовой канализации
- V. Санитарная уборка прилегающей территории
- VI. Телефонная связь
- VII. Санитарная уборка Помещений
- VIII. Услуги парковки
- IX. Проезд автотранспорта субарендатора на территорию арендодателя
- X. Услуга домофона
- XI. Магнитные пропуска через проходные с ЭСД.

2) В настоящем расчете использованы тарифы, действующие на момент подписания настоящего договора.

3) При расчете затрат Субарендатора на коммунальные услуги применяется коэффициент 1,18 (в порядке возмещения расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг на основании счетов-фактур, выставленных Арендодателю ресурсоснабжающей организацией).

4) Переменная часть арендной платы не начисляется Субарендатору (полностью или в соответствующей части) при составлении и подписании двухстороннего акта в случаях не предоставления ему коммунальных услуг, в том числе:

— по причине отказа Субарендатора от коммунальных услуг и при наличии на то объективной возможности, в т.ч. технической;

— вследствие аварийного ремонта коммунальных сетей, оборудования и т.п. сроком более 1 суток.

Перерасчет производится арендодателем в лице соответствующей службы в следующем расчетном периоде на основании подписанного двухстороннего акта. Акт оформляется и согласовывается с Субарендатором до начала выставления счетов.

#### I. Электроснабжение

**Расчёт компенсации за электроснабжение производится по одному из двух вариантов.**

##### **Вариант №1 (по заявленной мощности)**

Расчет производится за электропотребление по двухставочному тарифу: плата за заявленную мощность и плата за фактически потребленную электроэнергию. Расчеты за энергию и мощность производятся по свободным (нерегулируемым) ценам в соответствии с условиями договора и действующим законодательством РФ. Нерегулируемая цена электроэнергии (мощности) меняется ежемесячно.

Субарендатор, взявший в субаренду помещение, обязан заявить Арендодателю величину необходимой ему мощности.

Заявленной мощностью считается сумма мощности освещения и оборудования, задействованного в технологическом процессе Субарендатора, максимально используемая в часы максимума энергосистемы Ленэнерго.

Потреблённая эл. энергия рассчитывается по счётчику эл. энергии или расчетным путем (заявленная мощность × часы работы × рабочие дни), согласованным с руководителем Субарендатора при отсутствии счетчика.

Тарифы и свободные нерегулируемые цены на электрическую энергию и мощность, ежемесячно публикуются на сайте [www.pesc.ru](http://www.pesc.ru) на 10-й рабочий день месяца следующего за отчетным.

На момент начисления переменной части арендной платы (коммунальные услуги) собственник Помещений пользуется фактическими значениями свободных (нерегулируемых) цен для промышленных потребителей Санкт-Петербурга за предыдущий месяц.

Плата за мощность (на март 2016 г.) составляет — **1288,12 руб./кВт мес.** без учета НДС

Плата за эл. энергию (на март 2016 г.) составляет — **1,71руб./кВт ч.** без учета НДС

$$A = (A_1 + A_2 * 1,04) \times 1,18 + (A_1 + A_2 * 1,04) * 0,25 \text{ (руб.)},$$

где  $A$  — затраты на электроэнергию;

$A_1$  — затраты на заявленную мощность;

$A_2$  — затраты на потребляемую электроэнергию по счетчику;

**1,04** — это потери (4%) электроэнергии в электрических сетях;

**1,18** — коэффициент, применяемый для возмещения расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг на основе счетов энергоснабжающих организаций (18%);

**0,25** — услуги по обслуживанию и ремонту магистральных сетей и оборудования в размере 25% от стоимости фактически потребленной электрической энергии и мощности.

$$A_1 = 1288,12 \times W \text{ (руб.)},$$

где  $W$  — заявленная мощность в кВт;

$$A_2 = 1,71 \times n \text{ (руб.)},$$

где  $n$  — количество кВт/ч, определенное по электросчетчику или расчётным путём за месяц.

##### **Вариант №2 (по фактически потребляемой мощности подтвержденной прибором учёта)**

Расчет производится за электропотребление по двухставочному тарифу: плата за фактически потреблённую мощность и плата за фактически потребленную электроэнергию. Расчеты за энергию и мощность производятся по свободным

(нерегулируемым) ценам в соответствии с условиями договора и действующим законодательством РФ. Нерегулируемая цена электроэнергии (мощности) меняется ежемесячно.

Показания фактически потребленной мощности снимается с установленного счётчика электрической энергии типа Меркурий 234 ART-01(03)P (рекомендован Петербургской Сбытовой Компанией (ПСК), хорошо зарекомендовал себя в работе) через оптопорт 25-26 числа каждого месяца службой главного энергетика.

Показания потребленной электроэнергии также снимаются по данному счётчику.эл. энергии

Тарифы и свободные нерегулируемые цены на электрическую энергию и мощность ежемесячно публикуются на сайте [www.pesc.ru](http://www.pesc.ru) на 10-й рабочий день месяца следующего за отчетным.

На момент начисления переменной части арендной платы (коммунальные услуги) собственник Помещений пользуется фактическими значениями свободных (нерегулируемых) цен для промышленных потребителей Санкт-Петербурга за предыдущий месяц.

Плата за мощность (на март 2016 г.) составляет — **1288,12руб./кВт мес.** без учета НДС

Плата за эл. энергию (на март 2016 г.) составляет — 1,71 руб./кВт ч. без учета НДС

$$A = (A_1 + A_2 * 1,04) \times 1,18 + (A_1 + A_2 * 1,04) * 0,25 \text{ (руб.)},$$

где **A** — затраты на электроэнергию;

**A<sub>1</sub>** — затраты на фактически потребленную мощность;

**A<sub>2</sub>** — затраты на потребляемую электроэнергию по счетчику;

**1,04** — это потери (4%) электроэнергии в электрических сетях;

**1,18** — коэффициент, применяемый для возмещения расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг на основе счетов энергоснабжающих организаций (18%);

**0,25** — услуги по обслуживанию и ремонту магистральных сетей и оборудования в размере 25% от стоимости фактически потребленной электрической энергии и мощности.

$$A_1 = 1288,12 \times W \text{ (руб.)},$$

где **W** — усредненная фактическая мощность за максимальный месячный интервал в 30 минут в кВт;

$$A_2 = 1,71 \times n \text{ (руб.)},$$

где **n** — количество кВт/ч, определенное по электросчетчику за месяц.

## II. Теплоснабжение

Расчет по отоплению производится в зависимости от:

- месячной выработки тепла котельной. Количество тепла может варьироваться в зависимости от температуры окружающего воздуха.

- занимаемой субарендатором площади и ее доли в общем количестве отапливаемых площадей.

$$B = B_1 \times 873,04 \times 1,18 + B_1 \times 873,04 \times 0,25 \text{ (руб.)},$$

де **B** — затраты на теплоснабжение;

**B<sub>1</sub>** — Количество тепла (Гкал) приходящегося на Субарендатора;

873,04 руб./Гкал без учета НДС - тариф на тепловую энергию;

с нового отопительного сезона тариф на тепловую энергию составит 1326,25 руб./Гкал.

**1,18** — коэффициент, применяемый для возмещения расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг на основе счетов теплоснабжающих организаций (18%);

**0,25** — услуга по обслуживанию и ремонту магистральных сетей и оборудования в размере 25 % от стоимости затрат на теплоснабжение.

## III. Водоснабжение

Оплата за водопользование производится по двум составляющим:

1) водопотребление на хозяйственно-бытовые нужды берется из расчета 60 литров на одного работающего в сутки. Данные по количеству работающих предоставляются Субарендатором.

2) водопотребление на производственные нужды определяется либо по установленному счетчику, либо по паспортным данным оборудования расчетным путем (паспортные данные водоразбора × часы работы × рабочие дни), согласованным с руководителем Субарендатора при отсутствии водосчетчика.

Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды определяется расчетным путем по формуле. Тариф на водоснабжение установлен Комитетом по тарифам СПб. Распоряжением № 379-р от 27.11.2015 г.: 1 м<sup>3</sup> — 24,46 руб. без учета НДС;

в месяц на одного человека приходится: 60 л × 22/1000 = 1,32 м<sup>3</sup>.

$$C = 1,32 \times 24,46 \times 1,18 \times n + 1,32 \times 24,46 \times n \times 0,25 \text{ (руб.)},$$

где **C** — затраты на водоснабжение;

**1,18** — коэффициент, применяемый для возмещения расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг на основе счетов Водоканала (18%);

**0,25** — услуга по обслуживанию и ремонту магистральных сетей и оборудования в размере 25 % от стоимости фактического водопотребления;

**n** — количество работающих.

## IV. Бытовая канализация

Водоотведение принимается равным 100 % водопотребления.

Тариф на услуги по водоотведению установлен Комитетом по тарифам СПб Распоряжением № 379-р от 27.11.2015г.: 1 м<sup>3</sup> — 28,67 руб. без учета НДС.

$$D = 1,32n \times 28,67 \times 1,18 + 1,32n \times 28,67 \times 0,25 \text{ (руб.)},$$

где **D** — затраты на бытовую канализацию;

**1,32n** — объем по водоснабжению в м<sup>3</sup>;

**0,25** — услуги по обслуживанию и ремонту магистральных сетей и оборудования в размере 25% от стоимости фактического водоотведения;

1,18 — коэффициент, применяемый для возмещения расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг на основе счетов Водоканала (18%).

#### V. Уборка прилегающей территории

Тариф Арендодателя за 1 м<sup>3</sup> собранного мусора составляет 550 руб. с 01.01.2015 г

$$G = 550V \text{ (руб.)},$$

где  $G$  — затраты на уборку прилегающей территории;

$V$  — объем собранного мусора в м<sup>3</sup>.

#### VI. Услуги телефонной связи

Тарифы на услуги телефонной связи разработаны Арендодателем:

1 прямой городской номер — 950 руб./мес.

1 дополнительный канал к прямому городскому номеру — 950 руб./мес.

Аренда медной пары от кросса до Абонента — 300 руб./мес.

Междугородняя и международная связь — по тарифам оператора связи с учетом НДС

Интернет — оплачивается Субарендатором непосредственно оператору связи на основании «прямого» с ним договора и в соответствии с установленными им тарифами.

$$X = a \times n + b \text{ (руб.)}$$

где  $X$  — затраты на услуги связи;

$a$  — тариф Арендодателя;

$n$  — количество телефонных номеров (медных пар);

$b$  — стоимость междугородней и международной связи.

#### VII. Санитарная уборка помещений

Санитарная уборка помещений включает: влажную уборку офиса, мытье пола, протирку мебели, столов (если они свободны), протирку подоконников, дверей, освобождение корзин от мусора.

Тарифы Арендодателя по уборке: ежедневно	— 50 руб./м <sup>2</sup>
через день	— 40 руб./м <sup>2</sup>
2 раза в неделю	— 30 руб./м <sup>2</sup> .

$$P = 50/40/30 \times S \text{ (руб.)},$$

где  $P$  — затраты на уборку помещений;

$S$  — убираемая площадь (м<sup>2</sup>).

#### VIII. Услуги парковки

Стоимость парковки с 01.01.2015 г.:

дневная (с 9-00 до 18-00) — 1 800 руб./мес. за место (оплачивается весь месяц, вне зависимости от выходных или праздничных дней)

ночная (с 18-00 текущего дня до 9-00 следующего дня) — 110 руб./маш./ночь

$$P = 110 \times D \text{ (руб.)},$$

где  $P$  — затраты на парковку;

$D$  — количество дней ночной парковки (шт.).

Полная информация содержится в «Правилах о внутренней парковке».

#### IX. Проезд автотранспорта субарендатора на территорию арендодателя

Проезд автотранспорта арендаторов и их клиентов на территорию арендодателя осуществляется по разовым талонам.

С 01.01.2015 г. стоимость талона составляет 25 руб. за 1 шт.

#### X. Услуга домофона

Стоимость трубки домофона с 01.01.2015 г.:

– 160 руб. за 1 трубку в месяц в зданиях с ЭСД

– 200 руб. за 1 трубку в месяц в здании по адресу – 5 линия д.68/2, лит. «В».

#### XI. Магнитные пропуска через проходные с ЭСД

Стоимость пропуска -70 руб. за 1 шт.

Примечание:

- При заключении договора Субарендатор обязан в заявке на аренду площадей указать исходные данные по заявленной мощности и количеству постоянных сотрудников для расчета коммунальных услуг. По окончании первого месяца аренды Арендодатель обязан проверить заявленные исходные данные Субарендатора и подтвердить (либо откорректировать) их.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**СУБАРЕНДАТОР:**

Генеральный директор

Генеральный директор

Баранов Н.Г.

подпись

подпись



**СОГЛАШЕНИЕ  
(об обязательствах)**

Санкт-Петербург

«   » \_\_\_\_\_ 20 г.

**СТОРОНЫ СОГЛАШЕНИЯ:**

Закрытое акционерное общество «Завод им.Козицкого», в лице Генерального директора Меличева Л.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Завод**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

Принимая во внимание, что «**Субарендатор**» по Договору субаренды (Договор №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.) размещает свое производство в «Помещениях», расположенных в границах Санитарно-защитной зоны (зоны ответственности) «**Завода**», являющейся объектом производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-эпидемиологических (профилактических) мероприятий согласно Санитарным правилам<sup>1</sup> (далее – производственный контроль), а также с учетом того факта, что «**Завод**» является собственником канализационных сетей (в учетом ливневой канализации), в которые осуществляется водоотведение из здания, в котором находятся помещения, арендуемые «**Субарендатором**», «**Субарендатор**» принимает на себя следующие обязательства:

1. Не осуществлять в арендуемых **Помещениях** деятельность (производственную деятельность) выше пятого класса вредности согласно Сан.Пин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Совместно с «**Заводом**» участвовать в мероприятиях по осуществлению производственного контроля в случаях, предусмотренных законодательством, и нести расходы, связанные с таким контролем.

3. **Субарендатор** возмещает «**Заводу**» убытки, возникшие у «**Завода**» в связи с выявлением контролирующими органами превышения нормативов выбросов (при общем их суммарном учете на границе санитарно-защитной зоны и за её пределами) либо превышения нормативов концентрации загрязняющих веществ при сбросе сточных вод в канализационные сети (в т.ч. ливневой канализации). «**Субарендатор**» возмещает данные убытки полностью, если данное превышение произошло по вине «**Субарендатора**», либо в случаях, когда вину конкретного субарендатора установить невозможно в следующем порядке:

-по сбросам сточных вод в канализационные сети - в доле, пропорциональной объему сбрасываемых «**Субарендатором**» сточных вод от общего объема сбрасываемых всеми субарендаторами в канализационные сети «**Завода**» сточных вод с производственными загрязнениями;

-по сбросам в ливневую канализацию – в доле, пропорциональной выставляемой сумме за ливневую канализацию (см. Приложение №7).

-по выбросам в атмосферный воздух - в доле равной его вкладу в выброс от всех источников загрязнения, расположенных на территории Санитарно-защитной зоны «**Завода**».

Под убытками в смысле настоящего пункта понимаются суммы штрафных санкций и иных повышенных платежей, выставленных «**Заводу**» как ответственному лицу контролирующими органами и суммы, израсходованные «**Заводом**» для устранения выявленных нарушений.

4. В случаях, предусмотренных настоящим Соглашением «**Завод**» направляет «**Субарендатору**» письменное требование о необходимости осуществления соответствующего мероприятия производственного контроля и/или возмещения понесенных им расходов путем оплаты соответствующих счетов, с приложением расчета расходов «**Завода**», с указанием сумм, приходящихся на долю «**Субарендатора**» и подтверждающих расчет документов.

При возмещении указанных в п.3 настоящего Соглашения убытков «**Завод**» направляет «**Субарендатору**» соответствующие счета с приложением расчета распределения убытков и подтверждающих расчет документов. Указанные счета подлежат оплате не позднее 10 календарных дней с момента направления счета.

5. При неисполнении обязательств настоящего Соглашения со стороны «**Субарендатора**» «**Завод**» будет вправе потребовать от арендатора помещений прекратить заключенный договор субаренды (отказаться от исполнения договора), а также обратиться за принудительным взысканием всех убытков через суд.

6. Составлено в 2-х экземплярах, 1-Субарендатору, 1-Заводу, к Договору субаренда №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От «**Завода**»

От «**Субарендатора**»

Генеральный директор

Генеральный директор

\_\_\_\_\_(Меличев Л.В.)

м.п.

\_\_\_\_\_

м.п.