

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**Акционерное общество «Международный аэропорт «Внуково»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Александрова Василия Егоровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «Аэромар»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Джао Владимира Юнь-Дзэновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование следующие нежилые помещения (далее – «Помещения»), находящиеся по адресу: 119027, г. Москва, пос. Внуково, ул. Центральная, д. 4А.

Номер помещения по плану строения	Этаж	Площадь, кв. м
№ 13	1	16,4
№ 14	1	38,5
№28	1	115,4
<b>Итого:</b>		<b>170,3</b>

1.2. Расположение данных Помещений отмечено в Приложении № 2 к настоящему Договору. На момент заключения Договора площадь передаваемых в аренду Помещений составляет **170,3 (Сто семьдесят целых три десятых) квадратных метра**. Передаваемые в аренду Помещения находятся в исправном состоянии и полностью отвечают условиям настоящего Договора.

1.3. Помещения, передаваемые Арендодателем по настоящему Договору, принадлежат Арендодателю на основании \_\_\_\_\_

1.4. Разрешенное использование арендуемых Помещений – комплектация/разуконплектация торгового оборудования товарами Sky Shop для ведения производственной деятельности по организации обеспечения товарами / бортовым питанием воздушных судов авиакомпаний, торговлей на бортах ВС вылетающих из аэропорта Внуково.

1.5. Разрешенное использование может иметь место при соблюдении Субарендатором требований по всем согласованиям, наличии лицензий и разрешений, которые могут законно требоваться для разрешенного использования.

1.6. Помещения, передаваемые Арендодателем по настоящему Договору, могут передаваться Арендодателем в залог по договору ипотеки без согласия Субарендатора.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Помещения по акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить Субарендатору Помещения, предусмотренные настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора.

2.1.3. Письменно в недельный срок извещать Субарендатора об изменении своего юридического и (или) почтового адреса, а также банковских реквизитов, без подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

2.1.4. Обеспечивать арендованные Помещения отоплением в течение отопительного сезона, электроэнергией, теплоснабжением. Стоимость данных коммунальных услуг включена в арендную плату по настоящему Договору.

2.1.5. Принять Помещения в течение 3 (Трех) календарных дней с момента истечения срока действия Договора или прекращения его действия по иным основаниям.

### 2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Прекращать подачу отопления и (или) электроэнергии, при необходимости производственного ремонта в Помещениях с предупреждением за одни сутки, а в аварийном случае без предупреждений.

2.2.2. Осуществлять технический надзор за состоянием, эксплуатацией и использованием арендуемых Помещений, в том числе производить в согласованное сторонами время проверку (осмотр) исправности сданных в Аренду Помещений и их инженерно-технических систем.

2.2.3. Изменять размер и (или) форму внесения арендной платы по настоящему Договору в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

2.2.4. Потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования Помещений не в соответствии с условиями Договора или назначением арендованных Помещений.

2.2.5. Потребовать от Субарендатора досрочного внесения арендной платы за два календарных месяца в установленный Арендодателем срок, в случаях нарушения Субарендатором установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей).

2.2.6. Издавать любые инструкции, приказы и распоряжения, обязательные для исполнения Субарендатором, и направленные на надлежащую организацию эксплуатации здания, в котором расположены арендуемые Помещения.

2.2.7. В случаях существенного (более 15 календарных дней) нарушения Субарендатором установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель вправе заблокировать доступ Субарендатора и лиц, с ним связанных на территорию арендуемых Помещений.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

#### 3.1. Субарендатор обязан:

3.1.1. Принять Помещения по акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.1.2. Подготовить Помещения для эксплуатации в рамках разрешенного использования, в частности, произвести уборку Помещения, установить и подключить все необходимое оборудование и мебель за свой счет, своими силами или силами своих подрядчиков. Причем, в случае расторжения или прекращения настоящего Договора, Арендодатель не обязан возмещать Субарендатору затраты на данную подготовку Помещений к эксплуатации.

Данные подготовительные работы (подключение оборудования и установка мебели) Субарендатор должен письменно согласовать с Арендодателем.

3.1.3. Заключить, при необходимости, договоры на обеспечение Помещений следующими коммунальными и эксплуатационными услугами – связь (телефон, Интернет), ежедневную уборку Помещений, вывоз бытовых отходов (упаковочная тара, мебель и т.п.), техническое обслуживание Помещений и другие услуги, необходимые для осуществления деятельности Субарендатора в арендуемых Помещениях. Арендная плата не включает платежи, которые оплачиваются по отдельно заключаемым договорам, в соответствии с настоящим пунктом.

3.1.4. Своевременно вносить арендную плату, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.5. Продолжать оплату арендной платы по условиям Договора при использовании арендованных Помещений и после истечения срока действия настоящего Договора, до момента подписания Сторонами акта приема-передачи арендованных Помещений обратно Арендодателю.

3.1.6. Использовать Помещения в соответствии с разрешенным порядком использования и содержать Помещения в состоянии, предусмотренном санитарными и техническими правилами, а также осуществлять техническую эксплуатацию арендованных Помещений в соответствии с нормативными актами и техническими нормами.

3.1.7. Не предлагать покупателям, потребителям и контрагентам товары и/или услуги, запрещенные или не подлежащие продаже.

3.1.8. Получать и продлевать за свой счет в установленном порядке государственные лицензии или разрешения, если они требуются для надлежащего ведения деятельности в Помещениях в соответствии с разрешенным использованием.

3.1.9. Принять все возможные меры к исключению курения в Помещениях.

3.1.10. Соблюдать надлежащий порядок в Помещениях.

3.1.11. Субарендатор обязуется избегать загорания, не допускать захламления арендуемых Помещений посторонними предметами.

3.1.12. Нести любые возникающие в связи с эксплуатацией арендованных Помещений расходы, в том числе по оплате текущего и капитального ремонта (в соответствии с пунктами 4.2 и 4.3 Договора), а также расходуемых в процессе ремонта материалов.

3.1.13. Немедленно в письменной форме извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящем нанести) арендуемым Помещениям ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего их уничтожения или повреждения.

3.1.14. Устранять в кратчайший срок за свой счет последствия аварий и повреждений арендуемых Помещений, в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

3.1.15. Соблюдать контрольно-пропускной и специальные режимы в здании, в котором расположены арендуемые Помещения, правила и нормы техники безопасности.

3.1.16. Соблюдать меры пожарной безопасности, регулярно проверять, содержать в исправном состоянии и отвечать за сохранность и работоспособность средств пожаротушения и охранно-пожарной сигнализации (если таковые имеются) в арендуемых Помещениях.

3.1.17. Содержать в исправном состоянии и отвечать за сохранность и работоспособность инженерных коммуникаций, внутренних приборов электроснабжения, отопления, водопровода, канализации в арендуемых Помещениях (если таковые имеются).

3.1.18. Предоставить Арендодателю возможность беспрепятственного доступа в любое время в арендуемые Помещения с целью проверки использования Субарендатором арендуемых Помещений в соответствии с условиями Договора, а также для обеспечения нормального функционирования здания и коммуникаций.

3.1.19. Не производить в течение срока действия настоящего Договора внутреннюю перепланировку Помещений, каких-либо отделимых и неотделимых улучшений Помещений, не переносить систему электропроводки и др.

3.1.20. Письменно в недельный срок извещать Арендодателя об изменении своего юридического и (или) почтового адреса, а также банковских реквизитов, без подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

3.1.21. В случае получения Субарендатором каких-либо извещений, относящихся к настоящему Договору или с ним связанных, от любого органа или учреждения государства, наделенного государственно-властными полномочиями, немедленно направлять копии указанных извещений Арендодателю для принятия по ним решений, выполнять разумные требования Арендодателя по выдвигению совместных или отдельных необходимых возражений, представлений или обращений для соблюдения законных прав и интересов Субарендатора и Арендодателя.

3.1.22. Нести ответственность за сохранность материальных ценностей и прочего имущества, как Субарендатора, так и Арендодателя, находящегося в арендуемых Помещениях. В случае проведения ремонтных работ в здании, где не прекращается технологический процесс, ответственность за сохранность содержимого в арендуемых Помещениях обеспечивает Субарендатор.

3.1.23. Направить Арендодателю копию приказа о назначении ответственных лиц за эксплуатацию электрохозяйства.

3.1.24. Осуществлять непосредственное руководство гражданской обороны и нести личную ответственность за ее постоянную готовность, своевременное выполнение мероприятий гражданской обороны и безопасность своих сотрудников.

3.1.25. Возвратить арендованные Помещения в течение 3 (Трех) календарных дней после истечения срока действия настоящего Договора или прекращения его действия по иным основаниям.

3.1.26. Передать Помещения по истечении срока действия Договора Арендодателю в чистом виде и в том же состоянии, в котором они находились в момент их передачи Субарендатору в аренду, с учетом нормального износа Помещений.

3.1.27. Не сдавать Помещения целиком или по частям в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.1.28. При заключении Субарендатором договоров субаренды с третьими лицами Субарендатор обязан согласовывать условия заключаемых договоров с Арендодателем.

### **3.2. Субарендатор вправе:**

3.2.1. Вести свою деятельность в Помещениях в соответствии с разрешенным использованием.

3.2.2. Вести деятельность в Помещениях исключительно от своего имени или в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с использованием иного фирменного наименования, согласованного с Арендодателем в письменном виде.

## **4. СОДЕРЖАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**

4.1. Субарендатор обеспечивает самостоятельно и за свой счет, с обязательным письменным предварительным согласованием с Арендодателем, проведение текущего ремонта арендуемых Помещений, содержит Помещения в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии до момента сдачи их Арендодателю.

4.2. Субарендатор, с обязательным письменным предварительным согласованием и под контролем Арендодателя, обеспечивает самостоятельно и за свой счет проведение текущего и капитального ремонта всех инженерных систем Помещений в том числе: центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, пожарная сигнализация и т.д.

4.3. Проведение текущего ремонта Помещений, а также их инженерных систем, производится Субарендатором при необходимости приведения Помещений в исправное состояние, независимо от причины, которая вызвала необходимость такого ремонта.

Капитальный ремонт Помещений, а также их инженерных систем, производится за счет Субарендатора в случаях наличия его вины в наступлении причин, вызвавших необходимость проведения такого ремонта в целях приведения Помещений в исправное состояние.

4.4. Субарендатор не вправе производить отделимые и неотделимые улучшения Помещений.

4.5. Не допускается производство перепланировок, а также переоборудования Помещений.

4.6. Стороны определили, что в любом случае, стоимость отделимых и неотделимых улучшений, а также любых иных финансовых вложений, произведенных Субарендатором в Помещениях, не подлежит возмещению со Стороны Арендодателя.

4.7. Субарендатор за свой счет обеспечивает Помещения мобильными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, предъявляемых к данной категории объектов. Постоянно содержит средства пожаротушения в исправном состоянии.

4.8. Субарендатор определяет и назначает ответственных за обеспечение пожарной безопасности лиц, обязанных контролировать соблюдение противопожарного режима в арендуемых Помещениях, и направляет копии приказов о назначении ответственных лиц Арендодателю.

4.9. Субарендатор не вправе размещать в Помещениях вывески со своим наименованием, равно как и любые рекламные щиты, без письменного на то согласия Арендодателя. При наличии в здании, в котором расположены арендуемые Помещения, или/и на прилегающей к нему территории справочника-указателя расположенных в нем фирм, Субарендатор может быть включен в этот перечень. Все связанные с этим расходы покрываются за счет Субарендатора.

4.10. Любые строительные или ремонтные работы в Помещениях должны проводиться в письменное согласованное Сторонами время. Субарендатор постарается свести к минимуму вызванные этим неудобства третьим лицам.

4.11. В процессе пользования арендуемыми помещениями Субарендатор дополнительно обязуется:

- не нарушать санитарные и природоохранные нормы действующего законодательства, а также требования административно-технической инспекции органов противопожарного надзора к содержанию прилегающей территории;

- не захламлять прилегающую территорию;

- не допускать разлива на территории горюче-смазочных веществ;

- не допускать на прилегающей территории бесконтрольного складирования мусора и бытовых отходов;

- не производить иных действий, которые могут повлечь за собой ухудшение природного экологического состояния прилегающей территории.

4.12. Субарендатор также несет иные обязанности по содержанию и эксплуатации арендуемых Помещений, указанные в других разделах настоящего Договора.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ И ИХ ВОЗВРАТ**

5.1. Передача Помещений Субарендатору осуществляется уполномоченными представителями Сторон по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания Договора. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора.

5.2. Арендуемые Помещения считаются переданными в аренду с момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Помещения.

5.3. Возврат Арендодателю Помещений осуществляется также уполномоченными представителями Сторон, по акту приема-передачи и должен быть произведен Субарендатором в течение 3 (Трех) календарных дней с момента истечения срока действия настоящего Договора.

Подготовка Помещений к передаче осуществляется Субарендатором до указанного срока.

5.4. Помещения считаются возвращенными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи на них.

## **6. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

### **6.1. Порядок определения и расчета арендной платы:**

6.1.1. За временное владение и пользование Помещениями Субарендатор ежемесячно уплачивает Арендатору следующую арендную плату в виде периодических платежей, состоящую из двух частей, в размере:

- 25% (двадцать пять процентов) от торговой выручки Субарендатора, включая, все установленные законодательством налоги, от продажи на борту воздушных судов, выполняющих рейсы из/в аэропорта Внуково, питания, в том числе, закуски, сэндвичи, снеки, горячие/прохладительные напитки, пиво, алкогольные напитки и т.п., полученной Субарендатором с первого по последнее число отчетного месяца, и

- 10% (десять процентов) от торговой выручки Субарендатора, включая, все установленные законодательством налоги, от продажи на борту воздушных судов, выполняющих рейсы из/в аэропорта Внуково, в том числе закуски, парфюмерная продукция, часы, сувениры и т.п., полученной Субарендатором с первого по последнее число отчетного месяца.

Рассчитанный платеж включает в себя НДС.

6.1.1.2. В случае, если сумма в размере:

- 25% (двадцать пять процентов) от торговой выручки Субарендатора, включая, все установленные законодательством налоги, от продажи на борту воздушных судов, выполняющих рейсы из/в аэропорта Внуково, питания, в том числе, закуски, сэндвичи, снеки, горячие/прохладительные напитки, пиво, алкогольные напитки и т.п., полученной Субарендатором с первого по последнее число отчетного месяца, и

- 10% (десять процентов) от торговой выручки Субарендатора, включая, все установленные законодательством налоги, от продажи на борту воздушных судов, выполняющих рейсы из/в аэропорта Внуково, в том числе закуски, парфюмерная продукция, часы, сувениры и т.п., полученной Субарендатором с первого по последнее число отчетного месяца, составит менее 60000 (Шестидесяти тысяч) рублей за отчетный месяц, то сумма арендной платы, за отчетный период, определяется в размере 60000 (Шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС.

6.1.2. Субарендатор в течение 3 (Трех) банковских дней с даты окончания отчетного месяца предоставляет, в адрес генерального директора Арендодателя, письменный отчет (далее – «Отчет»), подтверждающий сумму торговой выручки, с первого по последнее число отчетного месяца, составленный на

основании данных ККТ, компьютерного учета продаж и данных первичных отчетных документов Субарендатора, и подписанный генеральным директором Субарендатора. Арендодатель имеет право осуществлять контроль и проверку показателей ККТ, компьютерного учета продаж Субарендатора, и другой документации, подтверждающей размер торговой выручки Субарендатора за любой из периодов аренды. В случае необходимости, Субарендатор предоставляет материалы по учету поступления товара. Субарендатор несет ответственность за достоверность сведений, указанных в предоставленном Отчете Субарендатора.

По требованию Арендодателя Субарендатор обязуется предоставлять Арендодателю право на осуществление кассового аудита за любой период с правом ознакомления с z-отчетами, кассовыми документами и книгами учета и иными документами, подтверждающими торговую выручку Субарендатора за любой период. Субарендатор обязуется по требованию Арендодателя предоставлять также копии указанных документов Субарендатора за любой период аренды. Арендодатель вправе требовать еженедельного предоставления информации, подтверждающей торговую выручку Субарендатора, в электронном виде, в формате и способом, стандартно требуемым Арендодателем у всех арендаторов. В случае, если в течение срока действия настоящего Договора будет существовать техническая возможность для осуществления контроля выручки Субарендатора с использованием соответствующих аппаратно-программных средств (учетной системы для контроля выручки и предоставления в автоматическом режиме Арендодателю данных о выручке Субарендатора или иного программного обеспечения и оборудования), Субарендатор обязуется по требованию Арендодателя и за его счет обеспечить в разумные сроки установку соответствующего оборудования и необходимых аппаратно-программных средств контроля. Установка указанного оборудования и программного обеспечения осуществляется силами и за счет Арендодателя.

6.1.2.1. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств по предоставлению Арендодателю письменного Отчета в порядке, установленном п. 6.1.2 настоящего Договора, арендная плата за данный отчетный месяц (отчет по которому не был предоставлен) уплачивается в размере, рассчитанном за предшествующий месяц, письменный Отчет по которому предоставлялся Субарендатором. После предоставления Субарендатором письменного отчета за соответствующий отчетный месяц, производится перерасчет арендной платы в соответствии с данными, содержащимися в Отчете.

6.1.2.2. В случае выявления Арендодателем недостоверности данных Отчета, предоставленных Субарендатором в порядке, установленном п. 6.1.2. настоящего Договора, арендная плата за данный отчетный месяц (в котором Арендодателем была выявлена недостоверность данных Отчета) уплачивается в размере, рассчитанном на основании данных Арендодателя, полученных в ходе контроля и оценки Арендодателем достоверности данных, предоставляемых Субарендатором (п.6.1.2.).

6.1.2.3. В случае нарушений срока предоставления письменного Отчета, указанного в п. 6.1.2., в первый раз в течение 1 (Одного) календарного года на срок до 10 (Десяти) рабочих дней, Субарендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере эквивалентном 10 000 (Десять тысяч) долларов США. В случае повторного и последующих, в течение 1 (Одного) календарного года, нарушений указанного срока предоставления письменного Отчета, Субарендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) долларов США, за каждый день просрочки.

6.1.2.4. В случае повторного в течение 1 (Одного) календарного года выявления Арендодателем недостоверности данных, содержащихся в Отчетах, предоставленных Субарендатором в порядке, установленном п. 6.1.2. настоящего Договора, Субарендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере арендной платы за предшествующий месяц, письменный Отчет по которому предоставлялся Субарендатором, за каждый случай выявления недостоверности данных.

6.1.3. Арендная плата не включает платежи, которые оплачиваются по отдельно заключаемым договорам.

## **6.2. Порядок оплаты арендной платы:**

6.2.1. Субарендатор перечисляет Арендодателю сумму, рассчитываемую в соответствии с п. 6.1. Договора, ежемесячно, на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты окончания отчетного месяца.

6.2.2. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений. В случае нарушения по вине Субарендатора сроков внесения арендной платы за два месяца подряд более, чем на 10 (Десять) банковских дней, Арендодатель вправе потребовать от Субарендатора досрочного внесения арендной платы за два срока.

Требование о досрочном внесении арендной платы исполняется Субарендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня его получения, если в требовании не указан более длительный срок.

6.2.3. В случае использования Субарендатором Помещений после прекращения срока действия Договора, Субарендатор помимо неустойки, установленной п. 7.3. Договора, уплачивает Арендодателю арендную плату за время фактического пользования Помещениями.

6.2.4. Двадцатидневный срок, установленный для сдачи Помещений, включается в расчет арендной платы.

6.2.5. Арендодатель предоставляет Субарендатору счета-фактуры на оказанные ему услуги в порядке и в сроки, указанные в действующем налоговом законодательстве Российской Федерации. Все изменения налогового законодательства по этому вопросу в будущем предполагают автоматическое изменение порядка предоставления счетов-фактур в соответствии с новым законодательством.

6.2.6. В связи с нестабильностью цен и тарифов на все виды товаров, работ и услуг Стороны согласились с тем, что Арендодатель имеет право изменить арендную плату в одностороннем порядке, но не чаще 1 раза в год, письменно сообщив об этом Субарендатору не менее чем за 14 (Четырнадцать) дней до

ее введения. В этом случае Субарендатор обязан уплачивать арендную плату по новым условиям с даты ее изменения. Счета на доплату должны быть оплачены не позднее 10 (Десяти) дней от даты выставления счета. Если Субарендатор не согласен с повышением арендной платы, он вправе прекратить настоящий Договор, сообщив об этом Арендодателю в течение 10 (Десяти) дней с даты получения от Арендодателя уведомления о повышении. В этом случае договор прекращается в дату, с которой Арендодатель планировал повышение арендной платы.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За невыполнение принятых на себя обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. При неуплате Субарендатором арендных платежей в установленные Договором сроки Субарендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.3. За просрочку возврата Помещений в установленный настоящим Договором срок Субарендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % за каждый день просрочки, от арендной платы за месяц, предшествующий месяцу, в котором надлежит согласно Договору возвратить Помещения.

7.4. При возврате Помещений в ненадлежащем состоянии Субарендатор уплачивает Арендодателю расходы по необходимому ремонту и штраф в размере 100% от арендной платы за целый месяц, предшествующий месяцу, в котором надлежит согласно Договору возвратить Помещения.

7.5. Арендодатель не несет какой-либо ответственности перед Субарендатором в случае нанесения работниками последнего либо клиентами (гостями) какого-либо личного или имущественного ущерба в пределах арендуемых Помещений Субарендатора.

7.6. Субарендатор единолично отвечает за сохранность своего имущества и безопасность своего персонала, а также своих действий и действий своих сотрудников.

7.7. При нарушении Субарендатором условий настоящего Договора Арендодатель может расторгнуть настоящий Договор в установленном настоящим Договором порядке.

7.8. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

7.9. Субарендатор несет полную материальную ответственность за ущерб, возникший вследствие повреждения имущества Арендодателя (в частности, лифтов, технологического оборудования, стен, пола, иных конструкций и т.д.) работниками Субарендатора, и/или лицами, обеспечивающими его коммерческую деятельность, вне арендуемых Помещений (т.е. на территории Субарендатора).

7.10. С момента подписания акта приема-передачи Помещений по настоящему Договору, Субарендатор несет риск гражданско-правовой ответственности в случае причинения вреда окружающей среде, здоровью и имуществу физических и юридических лиц загрязнением окружающей среды, порчей, уничтожением, повреждением, нерациональным использованием природных ресурсов, разрушением естественных экосистем и другими экологическими правонарушениями, связанными с его производственной и иной деятельностью в арендуемых Помещениях.

7.11. Окончание срока действия настоящего Договора или его расторжение по иным основаниям не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Арендодатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, когда:

8.1.1. Субарендатор пользуется Помещениями с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещений либо с неоднократным нарушением;

8.1.2. Субарендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

8.1.3. Субарендатор не производит капитального ремонта Помещений в соответствии с условиями Договора;

8.1.4. Субарендатор не предоставляет Арендодателю Отчет в порядке, установленном п. 6.1.2. настоящего Договора, более двух раз подряд;

8.1.5. Субарендатор предоставил Арендодателю Отчет (п. 6.1.2.), содержащий выявленные Арендодателем недостоверные данные о торговой выручке Арендатора за истекший отчетный месяц, более двух раз в течение срока действия настоящего Договора.

8.1.6. Субарендатор существенно ухудшает арендуемые Помещения (наносит существенный ущерб арендуемым Помещениям).

8.1.7. При нарушении Субарендатором условий надлежащего содержания Помещений и не соблюдении им необходимых режимов, правил и норм техники безопасности;

8.1.8. Если Субарендатор не производит текущего ремонта Помещений в соответствии с условиями Договора;

8.1.9. В случае невыполнения Субарендатором особых условий, если такие внесены в Договор.

8.1.10. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления письменного уведомления Субарендатору не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты фактического прекращения Договора.

8.2. В случае если Стороны не приходят к соглашению по поводу изменения условий арендной платы, в соответствии с п. 6.2.6. настоящего Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения от Арендодателя уведомления, либо Субарендатор в письменном виде отказывается от новых условий, предложенных Арендодателем, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.3. В случаях, указанных в п. 8.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только после направления Субарендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств по Договору.

8.4. Договор расторгается (прекращается) путем направления Субарендатору соответствующего уведомления. Договор считается расторгнутым (прекращенным) после получения Субарендатором письменного уведомления, а в случае уклонения Субарендатора от получения письменного уведомления – по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты его отправления.

8.5. Субарендатор вправе в любое время в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления письменного уведомления Арендодателю не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты фактического прекращения Договора. В указанный в настоящем пункте срок Стороны должны подписать акт приема-передачи (возврата) арендуемых Помещений от Субарендатора Арендодателю, а также осуществить все взаиморасчеты в соответствии с Договором.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности друг перед другом за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора при условии наступления событий, попадающих под определение «непреодолимой силы» по действующему законодательству Российской Федерации, до момента прекращения действия этих событий, подтвержденных справками уполномоченных на то государственных органов.

9.2. Если вследствие форс-мажорного события Помещения становятся полностью или частично непригодными для использования или применения на срок свыше 30 (Тридцать) дней, Субарендатор имеет право прекратить действие настоящего Договора с отправкой письменного уведомления Арендодателю и не несет каких-либо дальнейших обязательств или ответственности перед Арендодателем. При этом все уведомления, направляемые любой Стороной, посылаются заказной почтой или нарочным с подтверждением получения. Любое уведомление считается принятым при получении уведомления о вручении.

## **10. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Любой спор или претензия между Субарендатором и Арендодателем, возникающие в связи с настоящим Договором, должны разрешаться в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все спорные вопросы Стороны будут пытаться урегулировать путем переговоров. Если Арендодателю с Субарендатором не удастся урегулировать спорные отношения по настоящему Договору путем принятия взаимоприемлемого решения на основе согласия, рассмотрение спора передается в Арбитражный суд г. Москвы.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, применяется к отношениям, сложившимся между Сторонами с 1 апреля 2016 г. и действует до 31 октября 2016 года.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

12.1. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их соответствующих и допустимых правопреемников.

12.2. Положения ст. 621 ГК Российской Федерации в части преимущественного права Субарендатора на заключение договора аренды на новый срок на настоящий Договор не распространяются.

12.3. Если одно или несколько положений настоящего Договора или же применимость любого такого положения к конкретному случаю становятся недействительными, действительность всех остальных положений настоящего Договора не прекращается.

12.4. Настоящий Договор составляет полное и окончательное выражение соглашения Сторон. Изменения и дополнения к Договору могут вступить в силу только в результате взаимного соглашения Сторон, которое должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченными представителями двух Сторон.

12.5. Субарендатор не имеет права закладывать свои права аренды Помещений третьей стороне и (или) предоставлять их в качестве обеспечения займа (залога) или иного финансирования Субарендатора, а также вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ.

12.6. Допускается уступка прав требования Арендодателем по настоящему Договору третьему лицу.

12.7. В случае невозможности одной Стороны осуществить исполнение настоящего Договора в установленный срок, она должна немедленно известить об этом другую Сторону в письменной форме и в том случае, если другая Сторона согласна на отсрочку исполнения обязательств, продолжить осуществление исполнения.

12.8. Перевод Субарендатором своего долга по настоящему Договору на другое лицо допускается только с письменного согласия Арендодателя.

12.9. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

12.10. Стороны рассматривают содержание Договора как конфиденциальное и не подлежащее передаче кому-либо без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

12.10. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двухстороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде приложений к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями Сторон и скреплены печатями.

12.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

1. Приложение №1 – Состав и характеристики передаваемых в аренду Помещений
2. Приложение №2- План передаваемых в аренду Помещений

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

**АО «Международный аэропорт «Внуково»**  
119027, г. Москва, 2-я Рейсовая, д. 2, корп. 3.  
ИНН 7710404473 / КПП 772901001,  
Расч. счет: 407 028 101 060 109 01 762  
Банк: ООО «банк Раунд», г. Москва  
Кор. счет: 30101810445250000739,  
БИК: 044525739  
ОКПО: 58171249

**Генеральный директор**  
**АО «Международный аэропорт «Внуково»**

\_\_\_\_\_/ **В.Е. Александров/**  
М.П.

### СУБАРЕНДАТОР

**ЗАО «Аэромар»**  
141426, Московская область, г. Химки,  
Шереметьевское шоссе, вл. 31  
ИНН/КПП 7712045131 / 509950001  
Р/с 40702810940000004231  
Кор./сч. 3010181040000000225 в  
ПАО «Сбербанк России» г. Москва  
БИК 044525225  
ОКНХ 71300, ОКПО 01179509  
Тел. +7 (495) 234-94-75

**Генеральный директор**  
**ЗАО «Аэромар»**

\_\_\_\_\_/ **В.Ю. Джао**  
М.П.



**Акт приема-передачи помещений**  
к договору от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Акционерное общество «Международный аэропорт «Внуково», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Александра В.Е., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество ««Аэромар», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Джао Владимира Юнь-Дзэновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что:

Арендодатель сдал Субарендатору в аренду, а Субарендатор принял следующие площади, расположенные по адресу: 119027, г. Москва, пос. Внуково, ул. Центральная, д. 4А:

Номер помещения по плану строения	Этаж	Площадь, кв. м
№ 13	1	16,4
№ 14	1	38,5
№28	1	115,4
<b>Итого:</b>		<b>170,3</b>

Субарендатор проинформирован о действительном состоянии Помещений, принимаемых в аренду. Претензий к техническому, санитарному состоянию площадей, к электропроводке, охранно-пожарной сигнализации (если таковая имеется), системам отопления, водоснабжения и канализации не имеется.

**СДАЛ:**

Генеральный директор  
АО «Международный аэропорт Внуково»

\_\_\_\_\_/ В.Е. Александров/  
М.П.

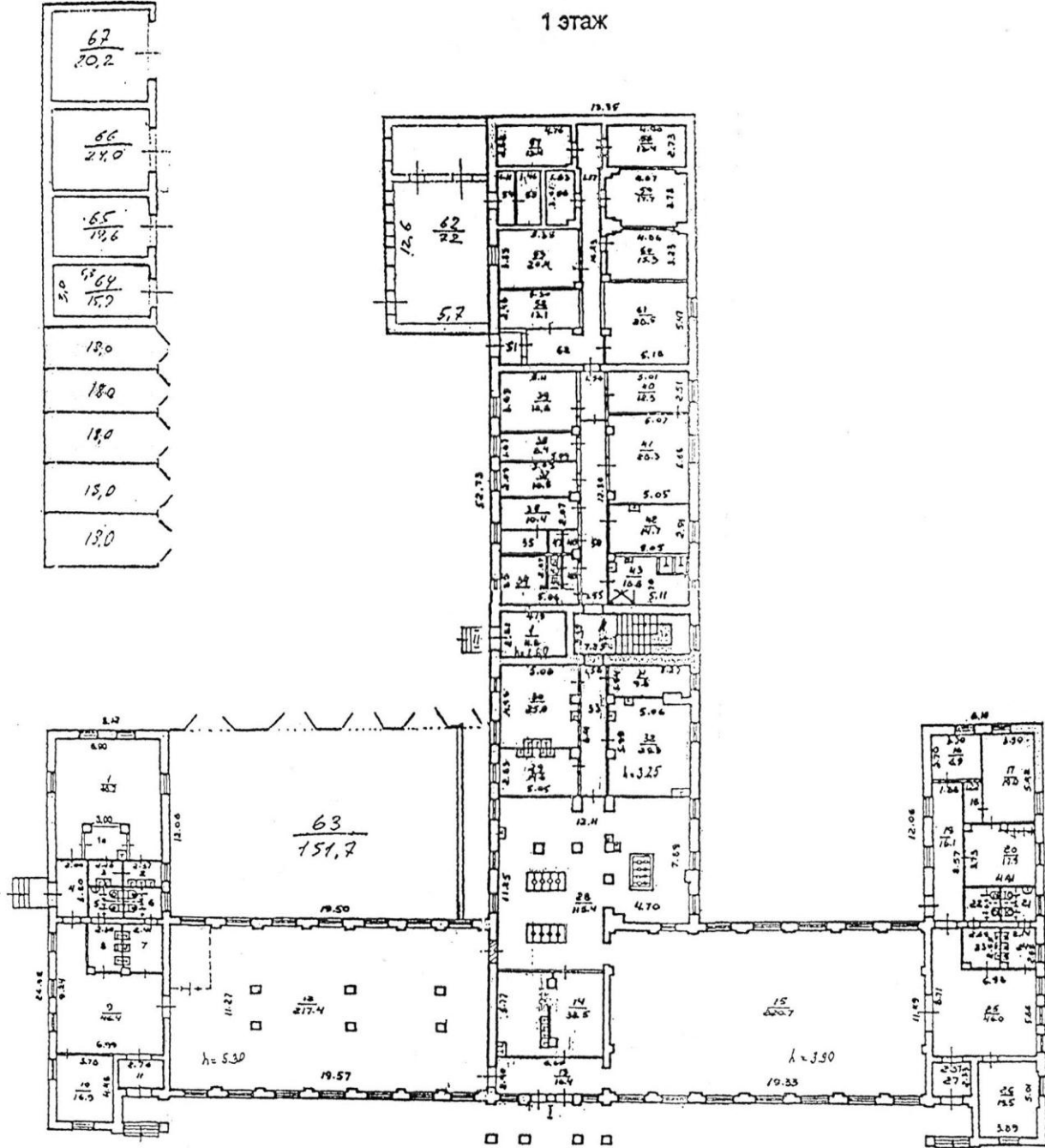
**ПРИНЯЛ:**

Генеральный директор  
ЗАО «Аэромар»

\_\_\_\_\_  
М.П. В.Ю. Джао

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Москва, Устьинский ул.  
 дом №: (вл.)      / дом 4А  
 корпус:      / (строение) (сооружение)       
 на часть: 1 этажа помещений (квартира) 77  
 квартал №: 23 АО г. Москвы

1 этаж



М.П. / В.Е. Александров/

М.П. В.Ю. Джао

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

### СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акционерное общество «Международный аэропорт «Внуково»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Александрова В.Е., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «Аэромар»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Джао Владимира Юнь-Дзэновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее приложение о том, что:

Арендодатель передает Субарендатору во временное пользование следующие помещения площадью **170,3 (Сто семьдесят целых три десятых) квадратных метра**, в нежилом здании, принадлежащем Арендодателю на основании Договора субаренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.:

Номер помещения по плану строения	Этаж	Площадь, кв. м
№ 13	1	16,4
№ 14	1	38,5
№28	1	115,4
<b>Итого:</b>		<b>170,3</b>

Адрес передаваемых помещений:

119027, г. Москва, пос. Внуково, ул. Центральная, д. 4А

**Арендодатель:**  
Генеральный директор  
АО «Международный аэропорт «Внуково»

\_\_\_\_\_/ В.Е. Александров/  
М.П.

**Субарендатор:**  
Генеральный директор  
ЗАО «Аэромар»

\_\_\_\_\_/ В.Ю. Джао  
М.П.

