ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ

г. Краснодар 24 июля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Гуляев Алексей Сергеевич, ОГРНИП 321010500006626 (далее – **«Арендатор»**) и Некоммерческое образовательное частное учреждение высшего образования «КУБАНСКИЙ МЕДИЦИНСКИЙ ИНСТИТУТ», в лице ректора Ильченко Галины Владимировны, действующего на основании Устава (далее – **«Субарендатор»**), совместно именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется передать Субарендатору в субаренду - временное владение и пользование за плату нежилое **здание,** площадью **889** квадратных метров с кадастровым номером: **23:43:0202011:2504**, расположенное по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Гаражная, дом № 77**, на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0202011:1551 назначение: нежилое, (далее – «имущество») .

1.2. Имущество передается для использования Субарендатором в качестве – для ведения образовательной деятельности.

1.3. Арендатор гарантирует, что имущество находится в состоянии, позволяющем использовать его по назначению указанному в пункте 1.2. на весь период действия настоящего договора, не находится в залоге и не обременено иными правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

1.4. Арендатор предоставляет имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора и подтверждает, что имеет право без согласия Арендодателей использовать и передавать в субаренду имущество при условии сохранения технического состояния (без произведения перепланировок).

1.5. Срок субаренды имущества устанавливается с 24 июля 2025 г. до 30 ноября 2030 г.

2. ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДОВАННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

2.1. Субарендатор обязан надлежащим образом пользоваться, поддерживать в надлежащем техническом состоянии и сохранности арендованное имуществом, бережно относиться к принятому в субаренду имуществу соблюдая условиями настоящего договора, действующее законодательство РФ. Своевременно уведомлять Арендатора об изменении реквизитов.

2.2. Арендатор обязуется предоставить в надлежащем состоянии прилегающие к нежилому зданию территории, места общего пользования, а Субарендатор за свой счет обязуется содержать в надлежащем состоянии прилегающие к нежилому зданию территории, места общего

пользования, организовать место складирования бытового мусора и его своевременный вывоз.

2.3. Субарендатор имеет право беспрепятственного доступа в арендуемые нежилое здание в течение всего срока действия договора, 7 дней в неделю, 24 часа в сутки.

2.4. Субарендатор вправе размещать на внешних стенах нежилого здания, а также на прилегающей территории рекламные вывески, баннеры, рекламные щиты только с письменного согласования Арендатора.

2.5. Субарендатор вправе производить неотделимые улучшения только письменного согласия Арендатора.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Требовать от Субарендатора использовать нежилое здание по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора.

3.2. Передать Субарендатору по передаточному акту арендуемое нежилое здание после подписания договора, но не позднее 01 сентября 2025 г.

3.3. Обеспечить содержание в исправном состоянии инженерных сетей (коммуникаций) и ремонт инженерных сетей (центральное отопление, водоснабжение, канализацию и электроснабжение), в том числе производить за счет Арендодателей необходимый текущий ремонт, либо производить за свой счет необходимый текущий ремонт с последующим возмещением расходов Субарендатором .

3.4. В случае аварий, происшедших не по вине Субарендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению; возмещать ущерб Субарендатора, причиненный по вине Арендатора.

3.5. Содействовать Субарендатору в получении необходимых разрешений, лицензий, аккредитаций для осуществления деятельности в арендуемом нежилом здании, включая предоставление необходимых документов (надлежащим образом заверенных копий документов) – по первому требованию Субарендатора.

3.6. Арендодатели самостоятельно оформляют документы и заключают договора со всеми ресурсоснабжающими организациями.

4. ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

4.1. Принять по передаточному акту имущество, указанное в п.1.1. настоящего договора.

4.2. Оплачивать арендную плату за используемое имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора.

4.3. Устранять за свой счет аварии и неисправности, происшедшие по вине Субарендатора, а также возмещать ущерб Арендатора, причиненный по вине Субарендатора.

4.4. Содействовать Арендатору в устранении Арендатором аварий и неисправностей (осуществлять допуск представителей Арендатора для устранения аварий и неисправностей, своевременно сообщать Арендатору об обнаруженных неисправностях, происшедших авариях.

4.5. Содержать арендуемое имущество в соответствии с правилами электро-, пожаробезопасности и производственной санитарии, соблюдать технику безопасности, обеспечить сохранность имущества.

4.6. Не допускать ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.7. Обеспечить складирование отходов производства в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также обеспечить их своевременный вывоз и утилизацию.

4.8. Письменно сообщать Арендатору не позднее чем за 4 (четырех) месяцев о предстоящем освобождении имущества в связи с прекращением Договора.

4.9. В случае прекращения настоящего Договора или досрочного расторжения Субарендатор обязан в течение трех рабочих дней с момента прекращения/расторжения передать Арендатору по передаточному акту имущество, указанное в пункте 1.1. Договора, с учетом нормального износа, произведенных неотделимых улучшений, переделок и перепланировок.

4.10. Субарендатор не вправе сдавать арендуемое имущество в субаренду без согласия Арендатора.

5. ПРАВА СУБАРЕНДАТОРА

5.1. За счет собственных средств, с письменного согласия Арендодателей осуществлять переустройство, перепланировку нежилого здания и иные работы, связанные с изменением физического и иного состояния имущества. Проводимые работы по осуществлению перестройки, перепланировки арендуемого имущества Субарендатор начинает только с письменного согласия Арендодателей.

5.2. Самостоятельно заключать договоры на оказание услуг связи и обеспечение интернет.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Арендная плата за владение и пользование нежилым зданием исчисляется из расчета 1 200 (одна тысяча двести) рублей 00 копеек за 1 (один) квадратный метр общей площади здания, указанного в п. 1.1. в месяц и составляет 1 066 800 (один миллион шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек ежемесячно, НДС не облагается.

6.2. Платежи, не включенные в арендную плату, оплачиваются Субарендатором отдельно, в порядке, установленном пунктом 6.5. настоящего договора

6.3. Арендатор начисляет, а Субарендатор оплачивает арендную плату начиная с 01 сентября 2025 г.

6.4. Субарендатор оплачивает арендную плату ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

6.5. Платежи, не включенные в арендную плату, оплачиваются Субарендатором на основании счета Арендатора, не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.6. Субарендатор вправе производить оплату арендной платы авансовыми платежами за несколько месяцев аренды. Окончательный расчет по платежам производится по истечении года. Разница по перерасчету доплачивается Субарендатором (удерживается им) при очередном внесении соответствующего платежа.

6.7. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

6.8. Сумма арендной платы, подлежащая внесению Арендатору, может быть внесена Субарендатором по согласованию с Арендатором путем зачета стоимости проведения ремонта или иного улучшения арендуемого имущества. При этом ремонт или улучшения арендуемого имущества могут быть произведены как Субарендатором, так и третьими лицами.

6.9. Форма оплаты и порядок оплаты, установленные в настоящем разделе Договора, могут быть изменены только на основании соглашения сторон.

6.10. Начисление и уплата арендной платы производится с момента передачи нежилого здания по передаточному акту.

6.11. Арендная плата не начисляется и не выплачивается за периоды, в течение которых нежилое здание не могло эксплуатироваться в результате аварий, прекращения подачи в нежилое здание электроэнергии, тепла, воды, затруднения доступа в них из-за работ на прилегающей территории, а также в случае возникновения не по вине Субарендатора иных обстоятельств, делающих невозможным использование нежилого здания по назначению.

6.12. Арендатор имеет право один раз в год в одностороннем порядке увеличить (изменить) размер арендной платы, предусмотренной п. 6.1. Договора, путем увеличения (изменения) размера арендной платы на 10 (десять) процентов. В случае увеличения (изменения)состояния индекса инфляции по данным Росстата РФ и состояния индекса инфляции более чем 10 (десять) процентов в годовом исчислении Арендодатель имеет правов одностороннем порядкеувеличить (изменить) размер арендной платы, предусмотренной п. 6.1. Договора, путем направления Арендатору Уведомления об увеличении(изменении) в одностороннем порядке размера арендной платы соразмерно индексу инфляции по данным Росстата РФ

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств в натуре.

7.2. Субарендатор несет ответственность за соблюдение противопожарного режима в нежилом здании, сохранность арендуемого здания и инженерных сетей в соответствии с требованиями правил, норм и технических регламентов РФ. Арендатор несет ответственность за исправное

состояние и техническое обслуживание здания, инженерных сетей (сетей канализации, водоснабжения, электросетей и электрооборудования здания, сетей теплоснабжения), соответствие здания требованиям правил, норм и технических регламентов РФ в части обеспечения требований промышленной, пожарной безопасности.

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Арендатор вправе в судебном порядке требовать расторжения настоящего договора, в случае если Субарендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает арендуемое имущество;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

8.2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора после направления Субарендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок 30 (тридцать) дней.

8.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон

- по решению суда

- в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия по спорным вопросам, Стороны обращаются в Арбитражный суд Республики Адыгея.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются соглашением Сторон.

10.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон и вступает в силу с момента подписания.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендатор

Индивидуальный предприниматель Гуляев Алексей Сергеевич

ОГРНИП 321010500006626

ИНН 010512584330

Юридический адрес: Республика Адыгея г. Майкоп, ул. Спортивная, д. 2, кв. 41

р/с 40802810801000006255 в банке Юго-Западный банк ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810600000000602 , БИК 046015602

Индивидуальный предприниматель _____ А.С. Гуляев

Субарендатор

Некоммерческое образовательное частное учреждение высшего образования «КУБАНСКИЙ МЕДИЦИНСКИЙ ИНСТИТУТ»

ОГРН 1022301979534, ИНН 2309055143, КПП 231001001

Юридический адрес: 350064, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная/Ленина, д. 52-54/44

Почтовый адрес: 350015,Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Буденного, д. 198

р/с40703810900170000261 в филиале «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар

к/с 30101810400000000700, БИК 040349700

Ректор _____ Г.В. Ильченко

Некоммерческое образовательное частное учреждение высшего образования «Кубанский медицинский институт»

Приложение
к договору субаренды нежилого здания
от "24" июля 2025 г.

Акт
приема-передачи нежилого здания

г. Краснодар

"24" июля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Гуляев Алексей Сергеевич, ОГРНИП 321010500006626 (далее – **«Арендатор»**) и Некоммерческое образовательное частное учреждение высшего образования «КУБАНСКИЙ МЕДИЦИНСКИЙ ИНСТИТУТ», в лице ректора Ильченко Галины Владимировны, действующего на основании Устава (далее – **«Субарендатор»**), совместно именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, составили настоящий Акт о следующем:

1.Арендатор передал, а Субарендатор принял в субаренду - временное владение и пользование за плату нежилое **здание** с кадастровым номером: **23:43:0202011:2504,** площадью **889** квадратных метров, расположенное по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Гаражная, дом № 77** на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0202011:1551 (далее – «имущество»). Назначение: нежилое, обеспеченное (теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета, оборудованное пожарной и охранной сигнализацией, находящееся под охраной частного охранного предприятия, местами для парковки и т.п.).

2. Передаваемое в субаренду нежилое здание находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым зданиям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

3. Одновременно с нежилым зданием передаются документация на установленное оборудование, ключи и иное неотделимое от нежилого здания имущество.

4. Субарендатор осмотрел нежилое здание и иное неотделимое от здания имущество, замечаний не имеет.

5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи Сторон:

Арендатор

Индивидуальный предприниматель Гуляев Алексей Сергеевич ОГРНИП 321010500006626

ИНН 010512584330

Юридический адрес: Республика Адыгея г. Майкоп, ул. Спортивная, д. 2, кв. 41

р/с 40802810801000006255 в банке Юго-Западный банк ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810600000000602, БИК 046015602

Индивидуальный предприниматель _____ А.С. Гуляев

Субарендатор

Некоммерческое образовательное частное учреждение высшего образования «КУБАНСКИЙ МЕДИЦИНСКИЙ ИНСТИТУТ»

ОГРН 1022301979534, ИНН 2309055143, КПП 231001001

Юридический адрес: 350064, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная/Ленина, д. 52-54/44

Почтовый адрес: 350015,Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Буденно-го, д. 198

р/с40703810900170000261 в филиале «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар, к/с 30101810400000000700, БИК 040349700

Ректор _____ Г.В. Ильченко