



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462) 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация города



№01-11-7365/14-0-0

от 08.12.14

Председателю Думы города
С.А. Бондаренко.

На № 18-02-2652/14 от 08.12.2014

Уважаемый Сергей Афанасьевич!

Администрация города направляет информацию по вопросу «О ситуации и исполнении договорных обязательств МКУ «Хозяйственно-эксплуатационное управление» и ООО «Самобранка», в том числе по организации питания работников органов местного самоуправления для рассмотрения на заседании постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу 09.12.2014.

Приложение: на 17 л. в 1 экз.

И.о. главы Администрации города

О.М. Лапин

Бойко Елена Илдаровна
(3462) 52 20 90



Дума города Сургута
№18-01-2746/14-0-0
от 09.12.2014

Информация
«О ситуации и исполнении договорных обязательств
МКУ «Хозяйственно-эксплуатационное управление» и ООО «Самобранка»,
в т.ч. по организации питания работников органов местного
самоуправления»

В соответствии с запросом Думы города по письму исполнительного директора ООО «Самобранка» по вопросу перезаключения договора субаренды помещения в административном здании по ул. Гагарина, 11 письмом Главы города исх. от 13.11.2014 № 01-11-6698/14-0-0 в адрес Думы города Сургута направлялась информация о ситуации и исполнению договорных обязательств ООО «Самобранка» и МКУ «ХЭУ».

По состоянию на 08.12.2014 задолженность по договору субаренды от 16.05.2014 № 43 составляет 1 481 350 рублей. Задолженность ООО «Самобранка» по договору возмещения коммунальных услуг от 01.08.2014 № 148 составляет 60 158 рублей.

В адрес ООО «Самобранка» направлено письмо МКУ «ХЭУ» №29-02-2002/14 от 18.11.14 с уведомлением о том что, в случае неоплаты задолженности в срок до 20.12. 2014 договор субаренды (вышеуказанный договор действует до 31 декабря 2014 года) на новый срок заключаться не будет. Ответа на вышеуказанное письмо до настоящего времени не получено.

Согласно Положению о порядке материально-технического и организационного обеспечения деятельности органов местного самоуправления города Сургута, утвержденного решением Думы города от 27.02.2007 № 173-IV ДГ и уставной деятельности МКУ «ХЭУ», обязанностью учреждения является создание условий для обеспечения питанием работников органов местного самоуправления в соответствии с требованиями нормативно-технологической документации, санитарных правил и правил личной гигиены.

В соответствии с вышеуказанным порядком, в целях обеспечения работников Администрации г. Сургута бесперебойным качественным питанием в соответствии с п. 3.3.12 договора субаренды от 16.05.2014 № 43 с ООО «Самобранка» предусмотрено обеспечение питанием работников Администрации города с 12-00 до 15-00 часов. В настоящее время данный пункт выполняется, работники структурных подразделений Администрации города, находящихся в административном здании по ул. Гагарина, 11, имеют возможность питаться в кафе, однако, оплата по вышеуказанным договорам

до настоящего времени не поступала, и общая задолженность ООО «Самобранка» составляет 1 541 508 рублей.

Приложение:

1. Копия письма МКУ «ХЭУ» №29-02-2032/14 от 24.11.14 на 1 л.
2. Копия письма МКУ «ХЭУ» №29-02-2002/14 от 18.11.14 на 1 л.
3. Копия письма Главы города №01-11-6698/14-0-0 от 13.11.14 г. на 13 л.

Директор МКУ «ХЭУ»

Ю.Н. Ясаков

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы

Администрации города

_____ Н.П. Алешкова

МУНИЦИПАЛЬНОЕ
КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Хозяйственно-эксплуатационное
управление»

ул. Просвещения, 19 г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, 628408
т (3462) 52-40-72
ф (3462) 52-40-52
knv@admsurgut.ru

Директору
ООО «Самобранка»
Э.З.Туктагуловой

24.11.2014 № 29-02-2032/14

Направляем в Ваш адрес следующие документы:

1. Счет № 00000151 от 20.11.2014г. на 1л.в 1 экз.
2. Акт об оказании услуг № 00000161 от 20.11.2014г. на 1л. в 2 экз.

Просим подписать, поставить печать и вернуть в адрес МКУ «ХЭУ» вторые экземпляры акта.

Повторно напоминаем, что на 21.11.2014 года за Вами числится задолженность в размере 1313607,78 руб. (один миллион триста тринадцать тысяч шестьсот семь рублей 78 копеек). Просим оплатить задолженность в кратчайшие сроки, в противном случае решать вопрос придется в судебном порядке.

В идентификаторе платежа обязательно указать КБК 04011302994040038130.

Зам.главного бухгалтера

С.Ю.Налетова

Налетова С.Ю.
524-028

МУНИЦИПАЛЬНОЕ
КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

**«Хозяйственно - эксплуатационное
управление»**

ул. Просвящения 19, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ - Югра, 626408
Тел. (3462) 52-40-72, факс (3462) 52-40-52
knv@admsurgut.ru

Исполнительному директору
ООО «Самобранка»
З.Т. Италмасовой

18.11.2014 № 29-02-2002/14

На № 31 от 05.11.2014

Уважаемая Зульфира Тимерхановна!

Ставим Вас в известность, что в случае не перечисления Вами в соответствии с п. 2.2 договора от 16.05.2014 № 45 субаренды нежилого помещения по адресу: г. Сургут, ул. Гагарина, 11 общей суммы договора в размере 1 709 250 (один миллион семьсот девять тысяч) рублей в срок до 20.12.2014 года, новый договор на 2015 год с Вашей организацией заключаться не будет, а сумма задолженности за 2014 год с учетом пеней и штрафов будет взыскана в судебном порядке.

Директор

Ю.Н. Ясаков

Чепурная Алла Андреевна
52-40-11



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ГЛАВА ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462) 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Председателю Думы города
С.А. Бондаренко

Администрация города



№01-11-6698/14-0-0
от 13.11.14

На № 18-02-2321/14 от 30.10.2014

Уважаемый Сергей Афанасьевич!

Администрация города направляет информацию по вопросу «Об обращении ООО «Самобранка» по вопросу организации деятельности кафе по адресу: ул. Гагарина, 11», подготовленную МКУ «ХЭУ» для рассмотрения на заседании постоянного комитета Думы города по социальной политике 17.11.2014.

Приложение: на 12 л. в 1 экз.

Глава города

Д.В. Попов

Бойко Елена Илдаровна
(3462) 52 20 90

Информация
на запрос Думы города по письму исполнительного директора
ООО «Самобранка» по вопросу перезаключения договора субаренды
помещения в административном здании по ул. Гагарина, 11

В соответствии Положением о порядке материально-технического и организационного обеспечения деятельности органов местного самоуправления города Сургута, утвержденного решением Думы города от 27.02.2007 № 173IV ДГ и уставной деятельности МКУ «ХЭУ», обязанностью учреждения является создание условий для обеспечения питанием работников органов местного самоуправления в соответствии с требованиями нормативно-технологической документации, санитарных правил и правил личной гигиены.

После проведенной оптимизации численный состав работников столовой МКУ «ХЭУ» не позволяет обеспечить питанием работников структурных подразделений Администрации города, размещенных в административном здании по ул. Гагарина, 11.

В целях сокращения нагрузки на бюджет города за счет содержания дополнительной численности работников столовой, а также снижения расходов на оплату аренды административного здания, с руководством города была согласована передача части арендуемого помещения по вышеуказанному адресу в субаренду сторонней организации для обеспечения питанием работников администрации.

В адрес МКУ «ХЭУ» поступили предложения от ООО «Мастер-Экспресс» и ООО «Самобранка» по организации питания в здании по ул. Гагарина, 11. Оба варианта были проработаны с участием заявителей. При этом в резюме ООО «Самобранка» был представлен бизнес-план, предполагаемый к реализации на арендованных площадях, с указанием перечня возможных услуг и порядка финансирования его реализации за счет заемных средств

После осмотра помещения, предлагаемого к сдаче в субаренду, ООО «Мастер-Экспресс» не инициировало дальнейших намерений к сотрудничеству, а ООО «Самобранка» проявило инициативу к заключению договора субаренды на нежилое помещение для размещения кафе.

Условия заключения договора субаренды детально были оговорены на двухсторонних совещаниях представителей МКУ «ХЭУ» и ООО «Самобранка» и по согласованию с арендодателем, обеими сторонами подписан договор субаренды от 16.05.2014 № 43. По условиям договора МКУ «ХЭУ» передает в субаренду нежилое помещение в здании по адресу: г.Сургут, ул. Гагарина, 11, общей площадью 227,9 кв. м для размещения кафе. Стоимость арендной платы за квадратный метр составляет 1000 рублей в месяц, что соответствует величине арендной платы за квадратный метр, уплачиваемой арендатором МКУ «ХЭУ» арендодателю ООО «СпецИнвест-

1». Все обязательства по обустройству помещения, установке оборудования, его содержанию в соответствии с договором субаренды возлагаются на субарендатора.

Учитывая, что Положения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» распространяются на заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения или пользования в отношении государственного (муниципального) имущества, и согласно ст. 608 и ст. 615 Гражданского кодекса РФ сдача арендатором арендованных площадей в субаренду должна осуществляться с согласия собственника имущества и в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ не подлежит размещению на торгах, вышеуказанный договор был заключен без проведения процедуры торгов. С момента подписания договора субаренды ООО «Самобранка» начало осуществлять свою деятельность по организации питания работников Администрации города и приступило к реализации бизнес-плана по организации кафе, в том числе обустройству туалетных комнат и помещения для мойки посуды.

Письмом от 27.08.2014 № 23 исполнительный директор ООО «Самобранка» Италмасова З.Т. обратилась к Главе города с информацией, что переданное ей в субаренду помещение не предназначено для кафе и выразило просьбу компенсировать затраты, понесенные ею на приведение помещения в состояние, позволяющее его использовать под кафе. По заключению МКУ «МФЦ» в адрес ООО «Самобранка» был направлен ответ, что ни гражданским законодательством, ни договором субаренды обязанность арендатора (МКУ «ХЭУ») по реконструкции помещений, а также по компенсации таких расходов, понесенных субарендатором, не предусмотрена. Данные расходы субарендатора следует рассматривать как следствие соблюдения требований действующего законодательства к организации общественного питания.

Оплата по договору субаренды с момента подписания договора субаренды до настоящего времени не производится. В октябре текущего года в адрес ООО «Самобранка» направлена претензия с требованием погашения образовавшейся задолженности по договору субаренды. Письмом от 05.11.2014 № 31 ООО «Самобранка» гарантирует погашение задолженности, сложившейся на 01.10.2014 в сумме 1 075 575, 77 рублей до 23 декабря 2014 года. По состоянию на 01.11.2014 задолженность ООО «Самобранка» перед МКУ «ХЭУ» по договору субаренды уже составляет 1 253 450 рублей, о чем свидетельствует акт сверки, подписанный обеими сторонами.

Относительно возможности перезаключения договора субаренды с даты окончания проведения обществом ремонтных работ 01.10.2014, необходимо сказать, что ООО «Самобранка» осуществляет свою коммерческую деятельность на арендованных площадях с момента подписания договора субаренды, то есть с 16.05.2014. Обществом за время работы получены доходы от предоставления питания работникам Администрации

Администрации и от проведения коммерческих мероприятий для сторонних посетителей. Кроме того, МКУ «ХЭУ» не имеет возможности аннулировать действующий договор и заключить новый с момента завершения работ по реконструкции помещения, т.к. дебиторская задолженность по действующему договору отражена в бухгалтерской отчетности и учреждение не имеет оснований для ее списания.

Предложений по использованию помещения столовой в здании по ул. Гагарина, 11 для организации в дальнейшем фабрики кухни в рамках проекта «Комбинат питания Югры» ни в адрес Администрации города, ни в адрес МКУ «ХЭУ» не поступало. Данный вопрос может быть рассмотрен после полной оплаты ООО «Самобранка» сложившейся на сегодняшний день задолженности по договору субаренды нежилого помещения, расположенного по адресу г. Сургут ул. Гагарина, 11 от 16.05.2014 № 43 .

Приложения:

1. Копия договора субаренды нежилого помещения расположенного по адресу г. Сургут ул. Гагарина, 11 от 16.05.2014 № 43 на 5 л.
2. Копия письма ООО «Самобранка» в адрес Главы города от 27.08.2014 г. на 2 л.
3. Копия письма Главы города № 01-11-5771/ 14-0-0 от 02.10.14 г. на 2 л.

Директор МКУ «ХЭУ»

Ю.Н. Ясаков

СОГЛАСОВАНО

Заместитель главы

Администрации города

_____ Н.П. Алешкова

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № 45

нежилого помещения расположенного по адресу г. Сургут ул. Гагарина, 11

г. Сургут

« 16 » мая 2014 г.

Муниципальное казенное учреждение «Хозяйственно-эксплуатационное управление», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполняющей обязанности директора Чепурной Аллы Андреевны, действующей на основании распоряжения Администрации города Сургута № 10л/с от 10.04.2014, с одной стороны, и

Общество с Ограниченной Ответственностью «Самобранка», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Туктагуловой Эльвиры Закировны действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает в субаренду нежилое помещение расположенное по адресу: город Сургут, улица Гагарина, 11, общей площадью – 227,9 кв. м (именуемые в дальнейшем «Помещения») для размещения кафе (Приложение №1).

1.2. Срок субаренды Помещений устанавливается с 16 мая 2014 года до 31 декабря 2014 года.

1.3. Передаваемые в субаренду Помещения находятся у Арендатора в аренде на основании Муниципального контракта на аренду недвижимого имущества № 43 от 15 мая 2014 года.

1.4. Арендатор гарантирует, что Объект аренды не заложен, в споре (под арестом) и состоит, в субаренду другому лицу не сдан и не обременен никаким иным образом. Также Арендатор гарантирует, что он получил согласие Арендодателя (ООО «СПЕЦИНВЕСТ-1» на передачу Объекта в субаренду.

1.5. Арендатор передает Субарендатору, указанное в п.1.1. настоящего договора помещения по Акту приема-передачи по форме, указанной в Приложение №2, в котором должно быть отражено техническое состояние помещений, подписанный полномочными представителями сторон.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата в месяц составляет 1 000 (одна тысяча) рублей за 1 кв. метр занимаемой площади.

Стоимость арендной платы по настоящему договору составляет:

- ежемесячно 227 900 (двести двадцать семь тысяч девятьсот) рублей;
- за период с 16 мая 2014 по 31 декабря 2014 года – 1 709 250 (один миллион семьсот девят тысяч двести пятьдесят) рублей.

2.2. Оплата арендной платы производится ежемесячно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, после предоставления Акта оказания услуг субаренды и счета на оплату. Оплата за последний месяц года производится в пределах ежемесячной арендной платы на основании счета и Акта оказания услуг субаренды до 20.12.2014 года.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Оказывать консультативную и иную помощь Субарендатору в целях наиболее эффективного использования арендованного Помещения.

3.1.2. Не менее чем за один месяц письменно уведомлять Субарендатора о необходимости освобождения Помещений, в связи с принятыми в установленном порядке

решениями о постановке здания на капитальный ремонт или по иным причинам (основаниям).

3.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Субарендатора, принять необходимые меры по устранению ее последствий.

3.1.4. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета и Акт оказания услуг субаренды. За последний месяц года предоставить счет и Акт оказания услуг аренды не позднее 15 декабря 2014 года.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Контролировать соблюдение Субарендатором условий настоящего договора.

3.2.2. Право доступа в Помещения по первому требованию в целях предупреждения и ликвидации последствий аварийных состояний инженерно-технических коммуникаций и электрических сетей, а также контроля за целевым использованием помещения.

3.2.3. Требовать от Субарендатора устранения выявленных нарушений, связанных с использованием «Помещения».

3.3. Субарендатор обязан:

3.3.1. В установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.3.2. Использовать арендуемые Помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.

3.3.3. Обеспечить сохранность переданного в субаренду имущества и инженерно-технических коммуникаций.

3.3.4. Соблюдать Закон о защите прав потребителей, Правила оказания услуг общественного питания, санитарные правила, правила противопожарной безопасности, техники безопасности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. Содержать арендуемые Помещения в полной исправности и надлежащем санитарном-техническом состоянии.

3.3.5. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещениям ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Помещений.

3.3.6. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Субарендатора, без письменного разрешения Арендатора.

В случае обнаружения Арендатором самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых Помещений, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а Помещения приведены в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

3.3.7. За счет собственных средств производить необходимый косметический и текущий ремонт Помещений, коммуникаций в сроки, согласованные с Арендатором.

3.3.8. Самостоятельно нести расходы по содержанию Помещений в надлежащем состоянии, в том числе производить замену лампочек, розеток; установить контейнера для мусора и пищевых отходов в местах, согласованных с Арендатором, осуществлять вывоз ТБО и т.п.

3.3.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности, не сдавать арендуемые Помещения, как в целом, так и частично в субаренду, не предоставлять их в безвозмездное пользование и не использовать в качестве залога, а также не отдавать арендуемые права в залог.

3.3.10. Предоставлять представителям Арендатора возможность беспрепятственного доступа в арендуемые Помещения в случаях аварий инженерно-технического оборудования

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Субарендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя обязательства по настоящему Договору, по окончании срока действия настоящего Договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение нового Договора.

6.2. Риск случайной гибели или порчи Помещений с момента подписания настоящего договора лежит на Субарендаторе.

6.3. Настоящий Договор не дает права Субарендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласования с Арендатором.

6.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

6.5. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по исполнению настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при не достижении соглашения - в судебном порядке.

6.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2014 года и распространяется на правоотношения, возникшие по договору с 16 мая 2014 года.

6.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли или желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать (непреодолимая сила). Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимаются пожары, наводнения, бури, землетрясения, ураганы, торнадо, засухи, стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, восстания, гражданские беспорядки, забастовки, делающие невозможным или существенно затрудняющие исполнение настоящего Договора, и другие чрезвычайные и непредотвратимые причины, находящиеся вне разумного контроля Сторон настоящего Договора, при условии, что отсутствие денежных средств не является Обстоятельством Непреодолимой Силы

7.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут Субарендатором или Арендатором путем направления письменного уведомления другой Стороне.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений и/или изменений в условия настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в 15-тидневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

8.2. Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место по соглашению Сторон либо по инициативе одной из Сторон. Сторона, досрочно расторгающая настоящий Договор, обязана письменно известить об этом другую Сторону не менее чем за месяц до момента расторжения Договора. Договор расторгается при условии урегулировании всех взаиморасчетов Сторон.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора, а Субарендатор должен освободить занимаемые Помещения в течение одного

месяца в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора, если Субарендатор:

- нарушает условия эксплуатации Помещений и использует Помещения не по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;
- умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.3.3. настоящего Договора.

8.4. Договор считается расторгнутым, начиная с даты, указанной в письменном извещении Арендатора. Расторжение Договора не освобождает Субарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты штрафных санкций.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- поэтажный перечень помещений с выкопировкой из технического паспорта поэтажного плана (Приложение №1),
- Акт приема-передачи (Приложение №2).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДАТОР:

Муниципальное казенное учреждение «Хозяйственно-эксплуатационное управление»
Краткое наименование: **МКУ «ХЭУ»**

Почтовый адрес: **628408 г.Сургут Ул.Энгельса, д 8**

Банковские реквизиты: **Управление федерального казначейства по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (Муниципальное казенное учреждение «Хозяйственно-эксплуатационное управление» л/с 04873034840)**

Р/сч 40101810900000010001

БИК 047162000

ИНН 8602003388

КПП 860201001

РКЦ ХАНТЫ-МАНСКИЙСК Г.ХАНТЫ-МАНСКИЙСК

ОКТМО 71876000

ОГРН 1038600505350

И.о.директора



А.А. Чепурная

СУБАРЕНДАТОР:

ООО «Самобранка»

628400, Российская Федерация, Тюменская область,

Ханты – Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Мелик-Карамова, 45/1

р/с 40702810067170041684, ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г Тюмень,

к/с 301018108000000000651

БИК 047102651

ИНН/КПП 8602208836/860201001

Директор



Е.З. Едигагулова

Приложение №2
к договору субаренды № 45 нежилого помещения,
расположенного по адресу г. Сургут,
улица Гагарина, 11
от 16 мая 2014 года

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

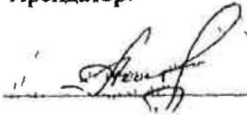
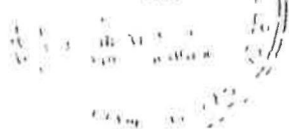
« 16 » мая 2014г.

Мы, Муниципальное казенное учреждение «Хозяйственно-эксплуатационное управление», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице, исполняющей обязанности директора Чепурной Аллы Андреевны, действующей на основании распоряжения Администрации города Сургута №10л/с от 10.04.2014, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «Самобранка», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Туктагуловой Эльвиры Закировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору на субаренду недвижимого имущества № 45 от « 16 » мая 2014 г. Арендатор передал во временное владение и пользование Субарендатору, а Субарендатор принял «Помещения», общей площадью 227, 9 (двести двадцать семь целых девять десятых) кв. м, в доме № 11 по улице Гагарина, в городе Сургуте
2. Сторонами произведен осмотр передаваемых помещений.
3. Техническое, санитарное, противопожарное состояние передаваемых помещений соответствует нормам.
4. Субарендатор не имеет замечаний по состоянию передаваемых помещений.
5. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах: один – у Арендатора, один – у Субарендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

А.А. Чепурная

Субарендатор:




Э.З. Туктагулова

*Александр И.Р.
Левашов Ю.И.
Ковшиков М.А.*

Общество с Ограниченной Ответственностью

«Самобранка»

29.08.14

Юридический адрес 628400, РФ, Тюменская область, ХМАО Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова 45/1

Фактический адрес: РФ, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная 38
ИНН 8602208836 КПП 860201001 ОГРН 1.38602014506

Расчетный счет 40702810067170041684 ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК
ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Тюмень к/сч 30101810800000000651 БИК 047102651
arkaim-master@mail.ru

Вх № 23

27.08.2014

Главе города Сургута

Д.В. Попову,

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

На исх. №01-11-4793/14-0-0 от 18.08.2014

Согласно договору субаренды помещение по адресу: г. Сургут, ул. Гагарина, 11 было передано мне под размещение кафе.

После приемки помещения мной было обнаружено, что оно не соответствует установленным нормам и правилам и не может быть использовано по назначению, указанному в договоре субаренды.

На территории Российской Федерации, в том числе и в городе Сургуте, применяются СП 2.3.6.1079-01. 2.3.6. Организации общественного питания. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья. Санитарно-эпидемиологические правила", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.11.2001. Данными правилами установлен ряд требований к объектам общественного питания, которым переданное мне помещение не соответствует.

В том виде, в котором оно было передано, оно не предназначено для кафе. И организация там питания кого-либо не только мой предпринимательский риск, но и арендатора, который передал для использования под кафе не предназначенное для этого помещение. Особенно учитывая то, что арендатор – представитель органа местного самоуправления, который, как мне казалось, должен обеспечивать соблюдение законодательства Российской Федерации.

Обращаю внимание на то, что согласно ст. 611 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Иными словами, указанной правовой нормой установлена обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество, пригодное для использования согласно целям, указанным в договоре аренды, и обладающее теми потребительскими качествами, которые позволяют арендатору его использовать.

При этом в статье 615 ГК РФ содержится норма, согласно которой к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды. Фактически мне было передано помещение с недостатками, препятствующими его использованию по назначению. На этот случай в ст. 612 ГК РФ содержится норма, в соответствии с которой Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

Администрация города



потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Мною данное помещение было приведено в состояние, позволяющее использовать его по назначению, ремонтные работы еще ведутся, для чего мною было израсходованы значительные денежные средства. В частности, я вынуждена была заключить договор подряда от 09 июня 2014 года с ООО «Еврострой-С» на сумму 462 000 рублей.

Помимо этого мною оплачена мебель на сумму 380 000 рублей, которое еще в работе, приобретено новое оборудование, текстиль, посуда, программное обеспечение. Будет установлена после завершения ремонтных работ на сумму 1 300 000, выплачено заработная плата и перечислены налоги на сумму порядка 350 000 рублей. При этом о получении какой-либо прибыли в настоящее время не идет и речи.

Учитывая изложенное, повторно обращаюсь с просьбой компенсировать мне затраты, понесенные на приведение помещения в состояние, позволяющее использовать его под кафе.

Также в качестве альтернативы могу предложить следующие варианты решения проблемы

1. Перезаключить договор субаренды помещения с даты окончания ремонтных работ, определяемой на основании акта сдачи-приемки строительных работ.

2. Считать договор субаренды незаключенным при условии заключения мною договора аренды напрямую с собственником помещения ООО «Еврострой» с момента окончания ремонтных работ с начислением арендной платы с данного времени.

Так же прошу принять к сведению, тот факт, что питание организовано с 26 мая только для сотрудников департамента, запуск «ЛанчБара» (название кафе) запланировано после завершения ремонтных работ.

Прошу внимательно рассмотреть данные предложения и впредь при подготовке ответов на запросы лицам, которым поручен подготовить информацию более детально изучать нормы действующего законодательства и обычаи делового оборота, а не отделяться ничего не означающими ссылками на бюджетное законодательство в целом.

Исполнительный директор
ООО «Самобранья» 27.08.2014



Италмасова З.Т.

984185

*присоединяю документы
1. Акт сдачи-приемки работ
2. Личные штемпели*



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ГЛАВА ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. 522-175, факс 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Исполнительному директору
ООО «Самобранка»
З.Т. Италмасовой

Администрация города



№01-11-5771 14-0-0

от 02 10 11

Уважаемая Зульфира Тимерхановна!

Ознакомившись с Вашим письмом, выражаю несогласие с некоторыми выводами, изложенными в нем.

Согласно ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Данное обязательство МКУ «Хозяйственно-эксплуатационное управление» (далее – МКУ «ХЭУ») исполнено в полном объеме.

По договору субаренды № 45 от 16.05.2014 (далее – договор субаренды) МКУ «ХЭУ» предоставило ООО «Самобранка» (далее – субарендатор) имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Гагарина, 11 (далее – Помещения) в состоянии, отвечающем условиям п. 1.4., п. 1.5. договора субаренды. Назначение переданного в аренду имущества - **нежилое помещение**.

Обязанность субарендатора использовать Помещения по назначению, согласованному сторонами, закреплена в п.3.3.2. договора субаренды и имеет отношение непосредственно к исполнению договора, а не является требованием к функциональным качествам передаваемого в аренду имущества. Таким образом, Вами неверно истолкована норма ст. 611 ГК РФ.

Передача Помещений МКУ «ХЭУ» и принятие его субарендатором произошла по передаточному акту, в соответствии с требованиями ст. 655 ГК РФ. Согласно акту приема-передачи от 16.05.2014 сторонами произведен осмотр передаваемых Помещений, субарендатор принял Помещения без замечаний. В письме Вами не названы недостатки Помещений переданных в аренду, обнаруженных Вами после их приемки и препятствующих использованию Помещений по их прямому назначению, как нежилые помещения.

Таким образом, ссылка на недостатки переданного имущества не состоятельна.

Договор субаренды от 16.05.2014 № 45 соответствует требованиям статей 432, 606, 607, 614 ГК РФ, сторонами в надлежащей форме согласованы существенные условия договора. Так, по договору субаренды

арендатором (МКУ «ХЭУ») имущество передано в пользование, а субарендатор (ООО «Самобранка») принял его без каких-либо замечаний, соглашение о размере арендной платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами.

В силу ст. 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Ни гражданским законодательством, ни договором субаренды обязанность арендатора (МКУ «ХЭУ») по реконструкции Помещений, а также по компенсации таких расходов, понесенных субарендатором, не предусмотрена. Данные расходы субарендатора следует рассматривать как следствие соблюдения требований действующего законодательства к организации общественного питания.

Предложенные Вами варианты разрешения сложившейся ситуации не могут быть приняты ввиду невозможности их реализации.

Относительно первого варианта. Договор аренды/субаренды носит самостоятельный возмездный характер и не может быть поставлен в зависимость от исполнения договора подряда.

Второй вариант разрешения ситуации также не может быть реализован, так как правоотношения сторон по договору субаренды с 16.05.2014 (с момента передачи имущества субарендатору) носят обязательный характер и подлежат регулированию с применением условий заключенного договора.

Таким образом, прекратить отношения сторон по договору субаренды возможно при применении условий, установленных сторонами в разделе 8 договора субаренды. Кроме того, Помещения, являющиеся объектом договора субаренды, находятся у МКУ «ХЭУ» в аренде на основании муниципального контракта на аренду недвижимого имущества № 43 от 15.05.2014, что отражено в п. 1.3. договора субаренды. Следовательно, оформление ООО «Самобранка» отношений напрямую с собственником Помещений влечет нарушение прав и законных интересов арендатора.

Глава города



Д.В. Попов

Согласовано:

Заместитель главы

Администрации города



Н.П. Алешкова

Кузнецова Галина Николаевна, 23-09-40
Ясаков Юрий Николаевич, 52-40-14
Новикова Маргарита Александровна, 52-20-30

