

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ

объекта недвижимости (нежилое помещение)

г. _____

« ____ » _____ 2019 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Субарендатор», с одной стороны, и _____
в лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, указанное в п.1.2 Договора (далее – Объект), а Субарендатор обязуется принять Объект в субаренду и выплачивать за него арендную плату. Согласие арендодателя, являющегося собственником Объекта, на сдачу Объекта в субаренду Арендатором получено и представлено Субарендатору до момента подписания сторонами Договора.

1.2. Объект имеет следующие характеристики:

- объект недвижимости: часть нежилого помещения общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: _____;
- кадастровый номер _____;
- назначение: нежилое;
- площадь Объекта _____ кв.м.
- Объект обеспечен электроэнергией, выделенная потребляемая мощность до _____ кВт.

План Объекта является неотъемлемой частью Договора (Приложение №2).

1.3. Фактическая передача Объекта осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение №1), являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. На момент заключения Договора Объект не обременен залогом или иными правами третьих лиц, кроме известных Субарендатору. Субарендатору известно обо всех ограничениях (обременениях) Объекта.

1.5. Объект передается в субаренду для использования в коммерческой деятельности Субарендатора, далее по тексту «Разрешенное использование».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Передать Субарендатору Объект в течение _____ дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи (Приложение №1), который подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. Обеспечить возможность беспрепятственного пользования Субарендатором Объектом, а также беспрепятственный подъезд к Объекту по дорогам, проходящим через земли Арендатора.

2.1.3. Принять Объект у Субарендатора по Акту приема-передачи в течение _____ дней с момента прекращения действия Договора.

2.2. Субарендатор обязан:

2.2.1. Принять Объект у Арендатора в течение _____ дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендатору арендную плату, а также прочие платежи, установленные Договором и последующими изменениями к нему.

2.2.3. Рационально и экономично использовать энергоресурсы.

2.2.4. Не производить на Объекте без письменного согласования Арендатора любых работ, связанных с изменением внешнего вида Объекта, работ, затрагивающих почвенный покров, прокладок инженерных коммуникаций, строительства зданий и сооружений. Для получения согласования представить на рассмотрение в адрес Арендатора: проекты реконструкции или строительства инженерных коммуникаций, зданий, сооружений; смету; план производства работ; проект рекультивации нарушенных земель. В случае обнаружения Арендатором несогласованных изменений внешнего вида Объекта, самовольных построек, переделок или прокладок инженерных сетей, изменения почвенного покрова, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Субарендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.2.5. Участвовать в содержании и восстановлении дорог к Объекту в доле, соответствующей частоте использования и нагрузке автотранспорта Субарендатора, его клиентов (партнеров) и площади занимаемого Объекта.

2.2.6. При осуществлении коммерческой деятельности на Объекте соблюдать правила и нормы его эксплуатации (использования), а также общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Объекте с учетом их нормального износа.

2.2.8. Деятельность, указанную в п.1.5, согласовывать с проверяющими и контролирующими органами и другими организациями, осуществляющими функции надзора, в том числе в области деятельности Субарендатора.

2.2.9. Соблюдать на Объекте требования законодательства в области деятельности Субарендатора, нести все расходы, связанные с этим и полную ответственность за соблюдение технических, пожарных, экологических и санитарных норм и правил, а также выполнять предписания контролирующих органов, вызванные действиями (бездействием) Субарендатора. Обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования на Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. В случае привлечения Арендатора к ответственности по вине Субарендатора, последний обязан возместить Арендатору понесённые расходы.

2.2.10. Обеспечить соблюдение работниками Субарендатора, а так же лицами, временно посещающими Объект, Правил внутриобъектного, пропускного и охранного режимов Арендатора, являющихся приложением к настоящему договору (Приложение №3).

2.2.11. Содержать Объект в надлежащем санитарном, экологическом и противопожарном состоянии. Не захламлять бытовыми и/или производственными отходами, мусором, Объект и территорию, прилегающую к арендованному Объекту. Сторонами установлена зона ответственности Субарендатора по поддержанию чистоты и порядка в пределах арендуемого Объекта и 5 (пяти) метрах от границ по периметру. Для выполнения требований противопожарной безопасности установить на Объекте контейнеры для сбора отходов производства и потребления. В случае обнаружения Арендатором нарушений условий настоящего пункта, Арендатор вызывает представителя Субарендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендатор выдает Субарендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.

2.2.12. Письменно за один месяц сообщать Арендатору об освобождении арендуемого Объекта в связи с окончанием срока действия Договора, или при его досрочном расторжении.

2.2.13. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения Объекта.

2.2.14. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может явиться какое-либо обременение или отчуждение Объекта без письменного разрешения Арендатора.

2.2.15. Обеспечивать представителям Арендатора, а также представителям обслуживающих и контролирующих организаций беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.16. Использовать Объект для целей Разрешенного использования.

2.2.17. Заключить договор на вывоз отходов производства и потребления (за счет Субарендатора), копию которого предоставить Арендатору в месячный срок с момента вступления настоящего договора в силу. В случае не выполнения требований настоящего пункта, Арендатор имеет право взыскать с Субарендатора штраф в размере ежемесячной арендной платы.

2.2.18. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи в течение _____ дней с момента прекращения действия Договора.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Производить осмотр Объекта в любое время по согласованию с Субарендатором.

2.3.2. Требовать устранения допущенных Субарендатором нарушений в отношении использования Объекта согласно условиям Договора.

2.4. Субарендатор имеет право:

2.4.1. Производить отдельные улучшения Объекта по согласованию с Арендодателем.

2.4.2. Требовать устранения допущенных Арендатором нарушений условий настоящего Договора.

2.4.3. Размещать наружную рекламу с соблюдением требований действующего законодательства. Установка и эксплуатация рекламных конструкций осуществляется Субарендатором по отдельному договору с Арендатором.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Начисление арендной платы производится с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и до момента фактического возврата Объекта Субарендатором по Акту приема-передачи.

3.1.1. Арендная плата устанавливается за Объект с расположенными на нем (в нем) инженерными сетями, оборудованием и коммуникациями в целом, в виде определенных в твердой сумме ежемесячных платежей. Размер арендной платы рассчитан, исходя из существующего на момент заключения Договора земельного налога и при увеличении данного налога, арендная плата подлежит соразмерному увеличению в бесспорном порядке.

3.2. Общая арендная плата за один месяц составляет _____ рублей, в том числе НДС – 18%.

3.3. Субарендатор обязан уплачивать арендные платежи не позднее _____ числа оплачиваемого месяца в наличном и/или безналичном порядке. При отсутствии счета, выставляемого Арендатором, Субарендатор рассчитывает сумму платежа самостоятельно.

3.4. Оплата арендной платы за первый и последний месяцы действия Договора производится в течение _____ дней после подписания Акта приема-передачи (Приложение №1).

3.5. Оплата предоставляемых Арендатором по заявкам Субарендатора услуг (уборка территории, расчистка дорог, вывоз мусора) производится на основании выставленных Арендатором счетов в течение _____ банковских дней с момента выставления счета. В случае неоплаты счета в установленный срок, заявка ликвидируется.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по Договору, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.2. За нарушение сроков, указанных в п.3.3, п.3.4 Договора, Арендатор имеет право взыскать с Субарендатора пеню в размере _____% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае нарушения срока, указанного в п.3.3 Договора, Арендатор имеет право взыскать с Субарендатора штраф в размере _____% суммы месячной арендной платы, предусмотренной настоящим договором.

4.4. За нарушение срока, указанного в п.2.1.1 Договора, Субарендатор имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере _____% от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Объекта.

4.5. За нарушение срока, установленного п.2.2.18 Договора, Арендатор имеет право взыскать с Субарендатора пеню в размере _____% от суммы месячной арендной платы за каждый день задержки передачи Объекта.

4.6. Уплата штрафных санкций, пени не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

4.7. При нарушении Субарендатором сроков, указанных в п.3.3, п.3.4 Договора, Арендатор имеет право приостановить доступ Субарендатора на Объект до погашения последним задолженности по платежам и выплаты неустойки.

4.8. Ответственным за обеспечение пожарной безопасности является руководитель Субарендатора либо иное лицо, назначенное руководителем Субарендатора, несущий (ее) административную и уголовную ответственность за нарушение правил пожарной безопасности.

4.9. В случае нарушения условий, указанных в п.2.2.11 настоящего Договора, Арендатор имеет право взыскать с Субарендатора штраф в размере _____ рублей за каждый случай нарушения.

4.10. При невыполнении Субарендатором предписания Арендатора, выданного в порядке п.2.2.11 Договора, Арендатор имеет право устранить нарушения своими силами, с последующим возмещением Субарендатором произведенных Арендатором затрат, из расчета _____ рублей за метр квадратный.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Договор заключается на _____ месяцев.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Изменение рыночной конъюнктуры, а также иные экономические факторы (за исключением блокады и эмбарго) к таким событиям не относятся.

6.2. При наступлении и прекращении указанных в п.6.1 Договора обстоятельств, сторона по Договору, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.

6.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более _____ дней подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения Договора и достижения соответствующей договоренности.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

7.2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

7.2.1. Субарендатор осуществляет пользование Объектом с нарушением условий Договора.

7.2.2. Субарендатор ухудшает состояние Объекта.

7.2.3. Субарендатор однократно допускает нарушение сроков внесения предусмотренных настоящим договором платежей в полном размере на срок более чем _____ календарных дней или двукратно в течение одного календарного года осуществляет внесение предусмотренных Договором платежей не в полном объеме.

7.2.4. Субарендатор не выполняет условия п.2.2.1 Договора в установленный срок в случаях одностороннего внесудебного расторжения договора, указанных в п.п. 7.2.1-7.2.4 настоящего пункта, Договор считается расторгнутым с момента получения Субарендатором соответствующего уведомления от Арендатора о расторжении Договора. Момент получения Субарендатором такого уведомления определяется не позднее _____ дней от даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

7.3. Договор может быть расторгнут Субарендатором в одностороннем внесудебном порядке:

7.3.1. Если Объект до его передачи окажется в состоянии, не пригодном для использования по его назначению, установленному Договором;

7.3.2. Арендатор более одного месяца подряд нарушает обязательства, предусмотренные п.2.1.1 Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут сторонами в одностороннем внесудебном порядке (п.3 ст.450 ГК РФ) при отсутствии виновных действий другой стороны с предупреждением об этом другой Стороны не менее чем за _____ календарных дней.

7.5. При нарушении Субарендатором сроков передачи Объекта после прекращения действия Договора, комиссия, назначенная приказом генерального директора Арендатора, принимает Объект самостоятельно, составляет акт приема-передачи Объекта. В этом случае Арендатор не несет ответственности за имущество Субарендатора, находящееся на Объекте.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. По всем вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все споры, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, подлежат урегулированию, в первую очередь, путем переговоров. В случае если Стороны не достигнут согласия, споры разрешаются в Арбитражном суде _____.

8.3. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

8.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они составлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями и заверены печатями обеих сторон.

8.5. Все уведомления по Договору составляются надлежащим образом и направляются по указанному в Договоре адресу.

8.6. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность в отношении информации, ставшей им известной в результате заключения и исполнения договора. Условия конфиденциальности не распространяются на информацию, которая не может быть отнесена к категории коммерческой тайны, а также по своему характеру предназначена для использования третьими лицами.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Субарендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Субарендатор _____

Арендатор _____