ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ

объекта недвижимости (нежилое помещение)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 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, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Арендатор предоставляет Субарендатору во временное владение и пользование нежилое помещение, описанное в п.1.2 Договора (далее – «Объект»), а Субарендатор принимает Объект в субаренду и уплачивает арендную плату. Арендатор подтверждает наличие согласия собственника Объекта на заключение настоящего Договора субаренды и предоставил его Субарендатору до подписания Договора.

1.2. Объект обладает следующими характеристиками:

* \* Вид недвижимости: часть нежилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Назначение: нежилое
* Площадь Объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.
* Электроснабжение: обеспечено, выделенная мощность до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кВа.

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

1.3. Фактическая передача Объекта оформляется Актом приема-передачи (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.4. На момент заключения Договора Объект свободен от залогов и иных прав третьих лиц, за исключением известных Субарендатору. Субарендатор осведомлен обо всех ограничениях (обременениях) Объекта.

1.5. Объект предоставляется Субарендатору для использования в коммерческой деятельности (далее – «Разрешенное использование»).

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. Передать Объект Субарендатору 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 Субарендатору беспрепятственный доступ к Объекту, включая подъезд по дорогам, проходящим через территорию Арендатора.

2.1.3. Принять Объект от Субарендатора по Акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента окончания действия Договора.

2.2. Субарендатор обязуется:

2.2.1. Принять Объект от Арендатора в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи (Приложение №1), который является неотъемлемой частью Договора.

2.2.2. Вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные Договором и его дополнениями, своевременно и в полном объеме.

2.2.3. Использовать энергоресурсы рационально и экономно.

2.2.4. Не проводить на Объекте без письменного согласия Арендатора работы, изменяющие внешний вид Объекта, затрагивающие почвенный слой, прокладку коммуникаций, строительство зданий и сооружений. Для получения согласия необходимо предоставить Арендатору проекты реконструкции/строительства, смету, план работ, проект рекультивации. В случае обнаружения Арендатором несогласованных изменений, самовольных построек или прокладки сетей, Субарендатор обязан устранить нарушения и восстановить первоначальный вид Объекта за свой счет в срок, указанный Арендатором.

2.2.5. Участвовать в содержании и ремонте подъездных дорог к Объекту пропорционально интенсивности использования и нагрузке от транспорта Субарендатора, его клиентов и партнеров, а также занимаемой площади.

2.2.6. При осуществлении коммерческой деятельности на Объекте соблюдать правила эксплуатации, а также общепринятые нормы деловой этики.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций на Объекте, учитывая их нормальный износ.

2.2.8. Согласовывать деятельность, указанную в п.1.5, с надзорными и контролирующими органами.

2.2.9. Соблюдать на Объекте требования законодательства, нести расходы и полную ответственность за соблюдение технических, пожарных, экологических и санитарных норм, а также выполнять предписания контролирующих органов. Обеспечить безопасную эксплуатацию электрооборудования согласно требованиям законодательства РФ. Если Арендатор будет привлечен к ответственности по вине Субарендатора, последний обязан компенсировать Арендатору понесенные расходы.

2.2.10. Обеспечить соблюдение своими сотрудниками и посетителями Объекта Правил внутреннего распорядка, пропускного и охранного режимов Арендатора (Приложение №3).

2.2.11. Поддерживать Объект и прилегающую к нему территорию (5 метров по периметру) в надлежащем санитарном, экологическом и противопожарном состоянии, не допуская захламления. Установить на Объекте контейнеры для сбора отходов. При обнаружении нарушений Арендатор составляет акт осмотра, возможно, в одностороннем порядке, и выдает Субарендатору предписание с указанием срока устранения нарушений.

2.2.12. Уведомить Арендатора письменно за один месяц об освобождении Объекта в связи с окончанием срока действия Договора или его досрочным расторжением.

2.2.13. Незамедлительно информировать Арендатора о любых повреждениях, авариях или иных событиях, которые могут нанести ущерб Объекту, и принимать меры по предотвращению ущерба.

2.2.14. Не заключать договоры и не совершать сделки, которые могут привести к обременению или отчуждению Объекта, без письменного согласия Арендатора.

2.2.15. Обеспечить представителям Арендатора и контролирующих организаций беспрепятственный доступ на Объект для осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.2.16. Использовать Объект исключительно в рамках Разрешенного использования.

2.2.17. Заключить договор на вывоз отходов производства и потребления за свой счет и предоставить копию Арендатору в течение месяца с момента вступления Договора в силу. В случае невыполнения этого условия Арендатор вправе взыскать штраф в размере месячной арендной платы.

2.2.18. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента окончания действия Договора.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Осматривать Объект в любое время по согласованию с Субарендатором.

2.3.2. Требовать от Субарендатора устранения нарушений в использовании Объекта согласно условиям Договора.

2.4. Субарендатор имеет право:

2.4.1. Производить отделимые улучшения Объекта с согласия Арендатора.

2.4.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений условий Договора.

2.4.3. Размещать наружную рекламу в соответствии с действующим законодательством. Установка и эксплуатация рекламных конструкций осуществляется по отдельному договору с Арендатором.

**3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата начисляется с момента подписания Акта приема-передачи Объекта до момента фактического возврата Объекта Субарендатором по Акту приема-передачи.

3.1.1. Арендная плата устанавливается в виде фиксированной ежемесячной суммы за Объект, включая расположенные на нем инженерные сети, оборудование и коммуникации. Размер арендной платы рассчитан исходя из текущего земельного налога. При увеличении земельного налога арендная плата подлежит соразмерному увеличению в бесспорном порядке.

3.2. Общая месячная арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, включая НДС 18%.

3.3. Субарендатор обязан уплачивать арендную плату не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ числа каждого месяца наличным или безналичным способом. При отсутствии счета от Арендатора, Субарендатор рассчитывает сумму платежа самостоятельно.

3.4. Арендная плата за первый и последний месяцы действия Договора вносится в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после подписания Акта приема-передачи (Приложение №1).

3.5. Оплата дополнительных услуг Арендатора (уборка территории, расчистка дорог, вывоз мусора), предоставляемых по заявкам Субарендатора, производится на основании счетов Арендатора в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ банковских дней с даты выставления счета. Неоплаченные в срок заявки аннулируются.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. За нарушение сроков, указанных в п.3.3 и п.3.4 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. За нарушение срока, указанного в п.3.3 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ % от месячной арендной платы.

4.4. За нарушение срока, указанного в п.2.1.1 Договора, Субарендатор вправе взыскать с Арендатора пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ % от месячной арендной платы за каждый день просрочки передачи Объекта.

4.5. За нарушение срока, указанного в п.2.2.18 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ % от месячной арендной платы за каждый день просрочки передачи Объекта.

4.6. Уплата штрафов и пени не освобождает стороны от исполнения обязательств по Договору.

4.7. При нарушении Субарендатором сроков оплаты, указанных в п.3.3 и п.3.4 Договора, Арендатор вправе ограничить доступ Субарендатора на Объект до полного погашения задолженности и уплаты неустойки.

4.8. Ответственность за пожарную безопасность на Объекте несет руководитель Субарендатора или назначенное им лицо.

4.9. За нарушение условий п.2.2.11 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за каждый случай нарушения.

4.10. Если Субарендатор не выполнит предписание Арендатора, выданное согласно п.2.2.11, Арендатор вправе устранить нарушения самостоятельно с последующим взысканием с Субарендатора понесенных расходов из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за квадратный метр.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

5.2. Срок действия Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора в результате чрезвычайных событий, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. Изменения рыночной конъюнктуры и другие экономические факторы (кроме блокады и эмбарго) не считаются форс-мажором.

6.2. При наступлении или прекращении форс-мажорных обстоятельств сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств, должна незамедлительно уведомить об этом другую сторону письменно.

6.3. Если форс-мажорные обстоятельства продолжаются более \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней, Стороны проводят переговоры для поиска альтернативных способов исполнения Договора.

**7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

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

7.2.1. Использование Объекта Субарендатором с нарушением условий Договора.

7.2.2. Ухудшение состояния Объекта Субарендатором.

7.2.3. Однократная просрочка платежей по Договору более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней или двукратная просрочка в течение одного календарного года.

7.2.4. Невыполнение Субарендатором условий п.2.2.1 Договора в установленный срок. В случаях одностороннего расторжения Договора по п.п. 7.2.1-7.2.4 Договор считается расторгнутым с момента получения Субарендатором уведомления от Арендатора. Уведомление считается полученным не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с даты отправки заказным письмом.

7.3. Субарендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке:

7.3.1. Если Объект до передачи окажется непригодным для использования по назначению, указанному в Договоре.

7.3.2. Нарушение Арендатором обязательств по п.2.1.1 Договора более одного месяца подряд.

7.4. Стороны могут расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке при отсутствии вины другой стороны, предварительно уведомив другую сторону за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней.

7.5. При нарушении Субарендатором сроков передачи Объекта после окончания Договора, комиссия Арендатора принимает Объект самостоятельно и составляет акт. Арендатор не несет ответственности за имущество Субарендатора, оставленное на Объекте.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.2. Споры, возникающие из Договора, разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.4. Изменения и дополнения к Договору действительны только в письменной форме, подписанные уполномоченными представителями и заверенные печатями обеих Сторон.

8.5. Уведомления по Договору направляются по адресам, указанным в Договоре.

8.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность информации, полученной в результате заключения и исполнения Договора. Это условие не распространяется на общедоступную информацию и информацию, не являющуюся коммерческой тайной.

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендатор: Субарендатор:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Расчетный счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Корреспондентский счет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендодатель) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Арендатор)