

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 контролирующим 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 отдельные 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:

Юридический адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

БИК: _____

Банк: _____

Расчетный счет: _____

Корреспондентский счет: _____

Субарендатор:

Юридический адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

БИК: _____

Банк: _____

Расчетный счет: _____

Корреспондентский счет: _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН

_____ (Арендодатель)

_____ (Арендатор)