

## Договор субаренды нежилого помещения

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

ОАО «\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор субаренды помещения о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендатор с предварительного письменного согласия Арендодателя ООО «\_\_\_\_\_» сдает за обусловленную Сторонами Договора плату, а Субарендатор принимает в субаренду нежилое помещение площадью \_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, строение № \_\_, ком. № \_\_, именуемое далее «Помещение», для использования в целях \_\_\_\_\_.

Помещение в соответствии с прилагаемым планом обозначается в целях идентификации рамкой красного цвета. Экспликация и поэтажный план технического паспорта \_\_\_\_\_ является приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. Данный договор заключается с согласия Арендодателя \_\_\_\_\_, являющегося собственником указанного нежилого помещения (Свидетельство о государственной регистрации права \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, запись в реестр от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), что подтверждается договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

1.3. Арендатор гарантирует, что помещение не находится под арестом или запрещением и не обременено какими-либо иными правами третьих лиц, препятствующими исполнению обязательств по настоящему договору.

1.4. Договор субаренды нежилого помещения считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует 364 дня.

1.5. Досрочное расторжение договора возможно по соглашению сторон в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.6. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Субарендатор:

- существенно ухудшает сданное в аренду нежилое помещение;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

1.7. Субарендатор имеет право отказаться от настоящего договора при условии выполнения всех своих обязательств по настоящему договору, предупредив Арендатора не менее чем за 30 календарных дней.

### 2. Арендная плата

2.1. По соглашению Сторон ежемесячная оплата по договору субаренды нежилого помещения составляет сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ коп., включая НДС. Величина НДС определяется в соответствии с действующим законодательством. В ежемесячную оплату включены все коммунальные услуги.

2.2. Арендная плата может пересматриваться по требованию одной из Сторон, но не чаще одного раза в год, при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую Сторону за \_\_\_ путем направления другой Стороне письменного уведомления.

2.3. Стороны договорились, что уплата всех налогов, платежей и сборов, предусмотренных правовыми актами РФ, относится к исключительной ответственности

Стороны, на которую такая уплата возлагается законодательством.

### **3. Права и обязанности сторон**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние арендованного недвижимого имущества;

3.1.2. ежемесячно направлять Субарендатору для подписания акты оказанных услуг по Договору;

3.1.3. на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.2. Субарендатор имеет право:

3.2.1. производить, с предварительного письменного согласия Арендатора, улучшения, не нарушающие требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к данному виду Помещения. Отделимые улучшения являются собственностью Субарендатора. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором, возмещению Арендатором не подлежит.

3.2.2. на преимущественное заключение договора субаренды указанного в п. 1.1. настоящего договора недвижимого имущества на новый срок в случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору;

3.2.3. на возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

3.2.4. в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным письменным уведомлением Арендатора о таком отказе за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора.

3.3. В период действия настоящего договора Арендатор обязан:

3.3.1. передать Субарендатору в течение \_\_ дней с момента подписания настоящего договора нежилое помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора, по Акту приема-передачи Помещения (Приложение № 1), подписание которого Субарендатором является подтверждением передачи Помещения. Арендатор не несет ответственности за недостатки сданного в субаренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в субаренду;

3.3.2. обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Субарендатором арендуемого нежилого помещения на условиях настоящего договора, не вмешиваться в производственную или хозяйственную деятельность Субарендатора;

3.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

3.3.4. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям принять недвижимое имущество от Субарендатора по Акту приема-передачи в срок \_\_\_\_\_;

3.3.5. не менее чем за 30 календарных дней предупредить Субарендатора о досрочном расторжении договора.

3.4. В период действия настоящего договора Субарендатор обязан:

3.4.1. использовать арендуемое нежилое помещение строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.1. настоящего договора;

3.4.2. в период нахождения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Субарендатором, в Помещении, Субарендатор несет ответственность за их действия;

3.4.3. своевременно уплачивать арендную плату в порядке и размере, установленных разделом 2 настоящего договора; подписывать ежемесячно акты оказанных услуг по Договору в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения их от Арендатора;

3.4.4. поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии,

производить за свой счет текущий ремонт, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного нежилого помещения расходы;

3.4.5. при эксплуатации арендованного нежилого помещения соблюдать меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила;

3.4.6. обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования (водопровода, канализации, электросети, системы охранной сигнализации и т.д.);

3.4.7. соблюдать требования режима, установленные в здании и на территории Арендодателя;

3.4.8. обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное помещение уполномоченных представителей Арендатора, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

3.4.9. при обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендатору;

3.4.10. возместить Арендатору убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендатор докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Субарендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора субаренды;

3.4.11. не менее чем за \_\_\_\_ дней до истечения срока договора субаренды в письменной форме сообщить Арендатору о своем намерении заключить договор субаренды на новый срок;

3.4.12. освободить арендованное нежилое помещение в течение \_\_\_\_ дней после окончания срока действия настоящего договора или прекращения действия его по любым другим основаниям;

3.4.13. в течение \_\_\_\_ дней после освобождения нежилого помещения передать его Арендатору по Акту приема-передачи в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

4.2. В случае нарушения, невыполнения условий Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне по Договору все причиненные тем самым прямые убытки.

4.3. Возмещение прямых убытков не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по договору аренды нежилого помещения.

4.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.

4.5. В случае просрочки Субарендатором оплаты арендной платы и перечисления иных, причитающихся в соответствии с Договором Арендатору платежей, Субарендатор выплачивает Арендатору пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

4.6. Субарендатор в случае нарушения Арендатором сроков передачи помещения вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,1% от арендной платы за каждый день просрочки.

4.7. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за действия третьих лиц (службы города), связанные с аварийными отключениями электроэнергии, теплоснабжения и водоснабжения.

#### **5. Форс-мажор**

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за

невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

5.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

6.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

6.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

6.4. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

6.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

6.6. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

6.7. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

6.7.1. Для Арендатора: \_\_\_\_\_.

6.7.2. Для Субарендатора: \_\_\_\_\_.

6.8. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

6.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 6.7. Договора и иных реквизитов юридического лица одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве, Российская Федерация. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

6.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.11. Стороны заявляют, что их официальные печати на документах, составляемых в связи с исполнением настоящего Договора, являются безусловными подтверждениями

того, что должностное лицо подписавшей Стороны было должным образом уполномочено данной Стороной для подписания данного документа.

6.12. Условия Договора обязательны для правопреемников Сторон.

### 7. Адреса, подписи и реквизиты сторон

**Арендатор:** ОАО «\_\_\_\_\_»  
\_\_\_\_\_ г. Москва, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_.

ОГРН \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_  
в КБ «\_\_\_\_\_» (ОАО) г. Москва  
Р/счет \_\_\_\_\_  
К/счет \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_

От Арендатора:  
ОАО «\_\_\_\_\_»  
Генеральный директор  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Субарендатор:** ООО «\_\_\_\_\_»  
\_\_\_\_\_ г. Москва, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_.

ОГРН \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_  
в КБ «\_\_\_\_\_» (ОАО) г. Москва  
Р/счет \_\_\_\_\_  
К/счет \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_

От Субарендатора:  
ООО «\_\_\_\_\_»  
Генеральный директор  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/