

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 00/С-23

Санкт-Петербург

«__» _____ 2023 года

Индивидуальный предприниматель _____, ИНН _____, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу «__» _____ 20__ года за ОГРНИП _____ (Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя на бланке серия ____ № _____), именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», ОГРН _____, ИНН _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», с другой стороны,

далее именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений, далее по тексту – «**Договор**», о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендатор обязуется передать, а Субарендатор принять во временное возмездное владение, пользование (аренду) и распоряжение (в соответствии с п. 2.2.6 настоящего Договора) объекты недвижимости, перечисленные в **Приложении № 1** к настоящему Договору «Перечень передаваемых в аренду Помещений» и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.
Границы Помещений определены на плане Помещений, обозначены линиями (в красном цвете). План Помещений прилагается к настоящему Договору в качестве **Приложения № 2**.
- 1.2. Помещения находятся во временном пользовании Арендатора на основании *Договора аренды нежилых помещений № _____ от «__» _____ 20__ г.* (далее – «**Договор аренды**»), заключенного с **Собственником Помещений** – «_____» (Арендодателем по Договору аренды) и действующего до «__» _____ 20__ г. Право собственности _____ подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области «__» _____ 20__ года на бланке серия ____ № _____. Документы (правоустанавливающие, технические и иные), относящиеся к Помещениям, находятся у Собственника Помещений. Право Арендатора на сдачу Помещений в субаренду предусмотрено Договором аренды.
- 1.3. Арендатор заявляет и гарантирует, что на момент подписания Договора подлежащие передаче Субарендатору Помещения или какая-либо их часть, не переданы в безвозмездное пользование и не находятся в фактическом владении или пользовании третьих лиц, под арестом, запрещением не состоят.
- 1.4. Помещения передаются Субарендатору с целью размещения **офиса** (далее – «**Разрешенное Использование**»).
- 1.5. Территории Здания, расположенные между помещениями, используемыми непосредственно Собственником или находящимися в аренде у тех или иных Арендаторов/Субарендаторов, а также техническими помещениями, предназначенные для использования всеми Арендаторами/Субарендаторами и посетителями Здания для прохода и иных целей, далее по тексту именуются «**Общие Площади**».
- 1.6. Срок действия настоящего Договора исчисляется с момента его подписания и действует до истечения Срока аренды.
Срок аренды исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и заканчивается «__» _____ 20__ года (**последний день аренды – «__» _____ 20__ года включительно**). Срок аренды может быть продлен по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 1.7. Передача Помещений Субарендатору по Акту приема-передачи осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами.
- 1.8. На момент подписания настоящего Договора Субарендатор ознакомлен с техническим состоянием Помещений и готов принять их в таком состоянии.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Арендатор обязуется:

- 2.1.1. Передать Субарендатору Помещения по Акту приема-передачи в состоянии, установленном условиями настоящего Договора и в срок, установленный п. 1.7 настоящего Договора, при условии исполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных п. 4.4.1 настоящего Договора.
- 2.1.2. Не препятствовать Субарендатору пользоваться Помещениями в соответствии с целями пользования Помещениями, определенными п. 1.4. настоящего Договора, и пропуску в него лиц, работающих или сотрудничающих с Субарендатором, полномочия которых оформлены в соответствии с требованиями пропускного режима на территории Здания, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Субарендатора.
- 2.1.3. В течение срока действия настоящего Договора обеспечивать электро-, тепло-, водоснабжение Помещений, а также содержать Общие площади в исправности и надлежащем санитарном состоянии. Субарендатору в

от Арендатора _____

от Субарендатора _____

рамках настоящего Договора предоставляется максимальная потребляемая мощность электроэнергии – 26 Вт на метр квадратный.

- 2.1.4. Производить все виды ремонта Общих площадей, поддерживать в надлежащем состоянии прилегающие к Зданию территории, а также фасады Здания. Обеспечить все виды ремонта инженерных систем Здания и на прилегающей территории к Зданию. Обеспечить оборудование Здания системой пожарной сигнализации, а также ее дальнейшее надлежащее функционирование. Обеспечить оборудование Здания, за исключением арендуемых помещений, средствами пожаротушения.
- 2.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Субарендатора по вопросам согласования проведения ремонта и/или переоборудования Помещений. Документы должны быть предоставлены Арендатору в письменной форме и должны включать в себя проекты, изготовленные лицензированными организациями, с обоснованием необходимости перепланировки или перестройки.
- 2.1.6. За свой счет производить капитальный ремонт Здания. Не менее чем за 2 (Два) месяца письменно уведомлять Субарендатора о необходимости освобождения Помещений в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта.
- 2.1.7. За свой счет осуществлять уборку Общих площадей и прилегающей территории.
- 2.1.8. Обеспечить за свой счет дератизацию Общих площадей.
- 2.1.9. Обеспечить за свой счет охрану Здания. Внутренняя охрана арендуемых помещений осуществляется силами Субарендатора.
- 2.1.10. Обеспечить пропускной режим на территории Здания.

2.2. Субарендатор обязуется:

- 2.2.1. Принять Помещения по Акту приема-передачи в срок, установленный п. 1.7 настоящего Договора.
- 2.2.2. Своевременно и в полном объеме совершать все платежи, предусмотренные настоящим Договором, а также всеми последующими изменениями и дополнениями к нему.
- 2.2.3. Использовать Помещения исключительно в рамках Разрешенного использования, указанного в п. 1.4 настоящего Договора, в соответствии с Положением о пропускном и внутриобъектном режиме (далее по тексту – «Положение о пропускном режиме» - Приложение № 3), а также общепризнанными нормами и правилами общественного порядка. Положение о пропускном режиме может быть изменено Арендатором в одностороннем порядке. Такие изменения доводятся до сведения Субарендатора в письменном виде и становятся обязательными к исполнению Субарендатором с момента такого уведомления.
- 2.2.4. Содержать Помещения в исправном состоянии, соответствующем санитарным, экологическим и противопожарным нормам, а также иным отраслевым правилам и нормам, действующим в отношении видов деятельности Субарендатора, по согласованию с Арендатором своими силами или силами третьих лиц и за свой счет устранять выявленные нарушения. Обеспечивать правильную эксплуатацию и сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещениях.
- 2.2.5. Не производить в Помещениях без предварительного письменного разрешения Арендатора и, при необходимости, государственных контролирующих органов, прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендатором самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещений, Арендатор вправе применить к Субарендатору условия п. 6.13 настоящего Договора.
- 2.2.6. Субарендатор не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать Помещения в субаренду и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Нарушение Субарендатором требований настоящего пункта будет являться основанием для расторжения Арендатором настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.
- 2.2.7. Немедленно извещать Арендатора по телефону номер _____ о наличии признаков аварийного состояния Помещений, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещениям и имуществу, находящемуся в них, и до прибытия представителя Арендатора и/или специализированной организации за свой счет принимать меры, необходимые для их предотвращения и/или устранения последствий таких аварий или других происшествий.
- 2.2.8. Субарендатор не должен осуществлять действий или работ, которые могут причинить неудобство другим Субарендаторам или их посетителям, в т.ч. использовать любые шумопроизводящие приборы так, чтобы их использование, по крайней мере, не причиняло неудобство кому бы то ни было в Здании.
- 2.2.9. Обеспечивать представителям Арендатора беспрепятственный доступ в Помещения в порядке, предусмотренном п. 2.3.1 настоящего Договора, для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.
- 2.2.10. Выполнять в установленный срок предписания Арендатора, контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещений, экологическую и санитарную обстановку вне Помещений, а также по соблюдению обязательств Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.2.11. Вернуть Арендатору Помещения по Акту приема-передачи не позднее истечения срока действия или установленной даты расторжения настоящего Договора в том состоянии, в котором Субарендатор их

получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями и не позднее этого срока вывезти принадлежащее Субарендатору, на праве собственности или иных правах, имущество.

2.2.12. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи издать приказы о назначении ответственного лица за противопожарную безопасность, эксплуатацию электротехнического оборудования, ответственного за состояние охраны труда. Копии приказов предоставить Арендатору в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.13. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи предоставить Арендатору Списки лиц, уполномоченных в соответствии с п. 8.2 настоящего Договора, получать корреспонденцию, направляемую Арендатором в адрес Субарендатора, а также своевременно и незамедлительно уведомлять Арендатора обо всех изменениях и дополнениях, вносимых в такие Списки. Такие изменения и дополнения вступают в силу для Арендатора с момента получения уведомления уполномоченными представителями Арендатора.

Списки уполномоченных лиц должны быть заверены печатью и подписью руководителя организации и должны содержать следующие сведения об уполномоченных Субарендатором лицах:

- фамилия, имя, отчество (полностью);
- паспортные данные;
- должность;
- образцы подписей уполномоченных лиц;
- образцы печатей и/или штампов организации;
- контактные телефоны.

До момента предоставления указанных Списков корреспонденция направляется в адрес руководителя фирмы Субарендатора.

2.2.14. По письменному согласованию с Арендатором своевременно по мере возникновения необходимости и/или по письменному требованию Арендатора в соответствии с дополнительным соглашением силами Арендатора и за свой счет производить в Помещениях текущий и косметический ремонт.

2.2.15. Освободить Помещения в связи с аварийным состоянием конструкций Здания и/или его части, постановкой Здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендатора.

2.2.16. Размещать бытовые отходы и мусор, образующиеся в ходе нормальной деятельности Субарендатора в рамках Разрешенного использования, в соответствии с п. 1.4 настоящего Договора, в специально отведенные для этого Арендатором места, при этом категорически запрещается использование свалки производственно-бытовых отходов Арендатора.

2.2.17. Обеспечить за свой счет уборку Помещений.

2.2.18. Обеспечить Помещения средствами пожаротушения, соответствующими требованиям противопожарной безопасности.

2.2.19. Не менять дверные замки и замочные вставки в арендуемых помещениях без письменного согласия Арендатора. В случае согласованной с Арендатором замены дверных замков предоставить один экземпляр ключа от нового замка Арендатору, опечатанный и заверенный подписью руководителя фирмы Субарендатора.

2.2.20. При заключении настоящего Договора за свой счет застраховать риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу Собственника и/или Арендатора, а также третьих лиц, переданному по настоящему Договору. При этом к числу существенных для такого имущественного страхования условий относится: выбор страховщика (страховой организации, осуществляющей страхование риска ответственности Субарендатора); страхование риска ответственности в пользу выгодоприобретателя (Собственника); согласование условий имущественного страхования с Арендодателем. Страхование должно представлять страховое покрытие на сумму, не меньшую, чем 5 000 000 (пять миллионов) рублей для каждого страхового случая.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Входить в Помещения Субарендатора, предварительно уведомив его об этом для проверки соблюдения Субарендатором условий Разрешенного Использования Помещений, проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Помещений, а также для проведения технических проверок и необходимого ремонта.

Кроме того, Собственник и/или Арендатор имеет право входить в Помещения без какого-либо предварительного уведомления Субарендатора в случае чрезвычайных обстоятельств (включая среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение уголовно и административно наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. В случае невозможности присутствия представителя Субарендатора при вскрытии Помещений для осуществления права Собственника и/или Арендатора, установленного настоящим абзацем, Собственник и/или Арендатор имеет право вскрыть Помещения без представителя Субарендатора с обязательным составлением Акта вскрытия Помещения. При этом Собственник и/или Арендатор обязуется в максимально короткие сроки сообщить представителю Субарендатора о таком вскрытии Помещений по телефону (____) _____.

Осуществление Собственником и/или Арендатором этого права не будет считаться вторжением в хозяйственную деятельность Субарендатора и созданием препятствия пользованию Помещениями.

- 2.3.2. По истечении срока действия Договора или при досрочном расторжении Договора по своему выбору в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, удалить имущество, находящееся в Помещениях, а также отдельные улучшения полностью или частично таким способом, который Арендатор сочтет нужным, и складировать такие отдельные улучшения без какой-либо ответственности перед Субарендатором за их утрату, в случае, если Субарендатор своевременно не вывозит отдельные улучшения из Помещений; при этом Субарендатор оплачивает все расходы, связанные с таким удалением и хранением.
- 2.3.3. Требовать своевременного внесения арендной платы, в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.3.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Субарендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещений или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором, а также вследствие иных действий (бездействий) Субарендатора, совершенных в связи с использованием Помещениями и повлекших за собой причинение ущерба имущественным и неимущественным интересам Собственника, Арендатора, другим Субарендаторам.
- 2.3.5. Арендатор вправе без письменного согласия Субарендатора передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу.
- 2.3.6. По запросу Субарендатора предоставить возможность подключения к телефонным линиям и использования других телекоммуникационных услуг связи. Телефонизация Помещений производится за счет Субарендатора.
- 2.3.7. Помимо установленного настоящим Договором, Собственник и/или Арендатор вправе оказывать Субарендатору сопутствующие настоящему Договору услуги. Стоимость таких услуг не включена в Арендную плату, установленную настоящим Договором, с учетом всех последующих изменений и дополнений к нему, предоставленные услуги оплачиваются Субарендатором отдельно. Все дополнительные услуги оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

2.4. Субарендатор имеет право:

- 2.4.1. Пользоваться Помещениями на условиях настоящего Договора.
- 2.4.2. Субарендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок при условии: отсутствия нарушений со стороны Субарендатора условий настоящего Договора в течение срока его действия, а также при письменном уведомлении Арендатора о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения срока его действия.
- 2.4.3. Пользоваться Общими Площадями.
- 2.4.4. Субарендатор не вправе размещать на фасаде Здания и внутри него, за исключением пространства внутри границ Помещений, рекламу без письменного согласования с Собственником места расположения, порядка, периодичности и формы ее представления, включая размер и дизайн рекламоносителей. Условия и порядок размещения указанной рекламы определяется отдельным Договором, заключаемым между сторонами настоящего Договора.
- 2.4.5. За свой собственный счет проводить телефонные линии в Помещении и заключать с третьими лицами договоры на оказание телефонных и других телекоммуникационных услуг связи, использовать в Помещении беспроводную связь в соответствии с законодательством РФ.
- 2.4.6. Субарендатор вправе воспользоваться предоставляемыми Собственником и/или Арендатором в соответствии с п. 2.3.7 настоящего Договора сопутствующими услугами. Заявление о предоставлении конкретной услуги и/или ее фактическое использование Субарендатором подтверждает согласие Субарендатора со стоимостью такой услуги, сроками и порядком ее оказания, а также иными условиями, установленными Собственником и/или Арендатором.

3. Передача Помещений

- 3.1. Передача Помещений Субарендатору осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. Инженерные сети и коммуникации электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, находящиеся в Помещениях, указанных в п.1.1 настоящего Договора, передаются согласно Акту разграничения принадлежности и эксплуатационной ответственности (**Приложение № 4 к настоящему Договору**).
- 3.2. Подписанием Акта приема-передачи подтверждается факт передачи Помещений Субарендатору и отсутствия у него каких-либо претензий к состоянию переданных ему Помещений.
- 3.3. Передача Помещений от Субарендатора к Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи не позднее истечения срока действия Договора или установленной даты расторжения настоящего Договора. Помещения передаются с неотделимыми улучшениями, в состоянии, зафиксированном Сторонами на момент завершения работ, с учетом нормального износа, и не позднее этого срока Субарендатор обязан вывезти принадлежащее ему, на праве собственности или иных правах, имущество, находящееся в Помещениях.
В случае нарушения сроков передачи Помещений от Субарендатора к Арендатору по вине Субарендатора, установленных первым абзацем настоящего пункта, Субарендатор в безусловном порядке оплачивает пени за каждый день просрочки передачи Помещений за период с даты следующей за датой окончания срока действия настоящего Договора до даты фактического освобождения Помещений включительно, в размере 2/30 частей ежемесячной Арендной платы в день, установленной п. 4.1 настоящего Договора с учетом всех последующих изменений и дополнений к Договору.

от Арендатора _____

от Субарендатора _____

В случае нарушения сроков передачи Помещений от Субарендатора к Арендатору по вине Субарендатора, установленных первым абзацем настоящего пункта, более чем на 10 (Десять) календарных дней, Арендатор вправе освободить Помещения своими силами, либо силами третьих лиц за счет Субарендатора. При этом Арендатор не несет ответственности за сохранность вывезенного имущества Субарендатора. Расходы Арендатора, понесенные им при совершении указанных действий, возмещаются Субарендатором в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента выставления Арендатором счета на сумму таких расходов. В случае освобождения Помещений в соответствии с условиями настоящего абзаца, Арендатор в присутствии двух независимых лиц составляет Акт вскрытия Помещений, а также Опись имущества, находящегося в Помещениях на момент вскрытия.

В случаях, предусмотренных абзацем 3 настоящего пункта, Субарендатор лишается права требовать от Арендатора какую-либо компенсацию за имущество, находившееся в Помещениях на момент вскрытия, и самостоятельно, без участия Арендатора несет полную ответственность перед третьими лицами в случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение указанным имуществом.

В случаях, предусмотренных абзацем 3 настоящего пункта, Субарендатор по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента истечения срока действия Договора или установленной даты расторжения настоящего Договора лишается права истребовать у Арендатора указанное имущество и самостоятельно, без участия Арендатора несет полную ответственность перед третьими лицами в случае нарушения прав таких лиц на владение, пользование или распоряжение указанным имуществом.

- 3.4. С момента передачи Помещений от Арендатора Субарендатору и подписания Акта приема-передачи, к Субарендатору переходят все риски случайной гибели и повреждения Помещений, а также имущества, находящегося в Помещениях.

4. Платежи и порядок расчетов по Договору

- 4.1. Субарендатор выплачивает Арендатору Арендную плату, установленную **Приложением № 5** к настоящему Договору «Размер Арендной платы за передаваемые в аренду Помещения» и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Размер Арендной платы может быть изменен Арендатором в одностороннем порядке в случае продления срока действия настоящего Договора не более чем один раз в течение календарного года и не более чем на 10 % (Десять процентов).

Об изменении Арендной платы Арендатор уведомляет Субарендатора в письменном виде. Днем изменения Арендной платы считается дата, указанная в уведомлении, направленном Арендатором Субарендатору по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Увеличение максимальной потребляемой мощности электроэнергии должно быть предварительно письменно согласовано с Арендатором. Увеличение максимальной потребляемой мощности электроэнергии Субарендатором является основанием для пересмотра размера Арендной платы, при этом такое увеличение не будет являться случаем, предусмотренным абзацем 2 настоящего пункта. При увеличении максимальной потребляемой мощности электроэнергии с нарушением установленного в настоящем пункте порядка, Арендатор вправе приостановить предоставление услуг по обеспечению Помещения энергоснабжением, предварительно уведомив Субарендатора об этом не позднее, чем за 2 (Два) дня, вплоть до устранения допущенных нарушений.

- 4.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Акта приема-передачи, оплата осуществляется на основании выставленных Арендатором счетов. Арендатор выставляет счета не позднее 30-го (Тридцатого) числа месяца, предшествующего оплате.

- 4.3. Субарендатор уплачивает Арендную плату ежемесячно, не позднее 10-го (Десятого) числа текущего месяца.

- 4.4. Субарендатор обязуется произвести оплату первого и последнего месяцев аренды в следующем порядке:

- 4.4.1. Субарендатор производит в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания настоящего договора оплату Арендной платы за последний месяц арендных платежей.

Сумма авансового платежа за последний месяц аренды не может быть засчитана в счет погашения иного месяца аренды, за исключением случаев предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора.

- 4.4.2. Субарендатор производит в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания Акта приема-передачи оплату Арендной платы за первый месяц аренды. Арендная плата за первый месяц аренды с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и до даты начала первого полного календарного месяца, следующего за такой датой, рассчитывается как пропорциональная такому сроку часть суммы Арендной платы.

- 4.5. При не оплате Субарендатором Арендной платы, при нарушении сроков внесения Арендных платежей, при начислении Субарендатору штрафных санкций в соответствии с условиями настоящего Договора, при причинении вреда имуществу Арендатора, а также при возникновении у Арендатора по вине Субарендатора иных убытков, сумма авансового платежа за последний месяц аренды, перечисленная Субарендатором на расчетный счет Арендатора в соответствии с п. 4.4.1 настоящего Договора, может быть направлена Арендатором без согласования с Субарендатором на погашение задолженности по Арендной плате за неоплаченные периоды, пени, штрафы, убытки и т.п. Арендатор обязан направить в адрес Субарендатора письменное уведомление о произведенном в соответствии с условиями настоящего пункта зачете с указанием зачтенной суммы денежных средств.

- 4.6. В случае изменения Арендной платы, установленной условиями настоящего Договора путем ее увеличения или изменения общей площади Помещений, передаваемых в соответствии с условиями настоящего Договора, путем ее увеличения, Субарендатор в целях корректировки авансового платежа за последний месяц аренды, от Арендатора _____ от Субарендатора _____

оплаченного Субарендатором в соответствии с п. 4.4.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) дней с момента вступления таких изменений в силу обязан перечислить на расчетный счет Арендатора сумму денежных средств, определяемую как разницу между вновь установленной суммой арендной платы (как путем изменения размера Арендной платы, так и путем изменения общей площади Помещений) и суммой Арендной платы, подлежащей оплате до вступления таких изменений в силу.

- 4.7. В случае, когда Арендатором произведен зачет авансового платежа в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора, Субарендатор в течение 5 (Пяти) дней с момента получения письменного уведомления Арендатора о зачете обязан перечислить на расчетный счет Арендатора сумму денежных средств, определяемую как сумма денежных средств, зачтенная Арендатором в соответствии с условиями п. 4.5 настоящего Договора и которая указана в письменном уведомлении Арендатора о произведенном зачете.
- 4.8. Обязательства Сторон по оплате соответствующих денежных сумм, определенных условиями настоящего Договора или вытекающих из отношений Сторон по настоящему Договору, считаются исполненными соответствующей Стороной-плательщиком в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны-получателя.
- 4.9. Оплата услуг связи производится Субарендатором самостоятельно на основании договоров, заключенных Субарендатором с уполномоченным Арендатором оператором связи.
- 4.10. Расторжение Договора не освобождает Стороны от обязанности погасить имеющиеся задолженности.
- 4.11. Стоимость услуг, сопутствующих настоящему Договору и предоставляемых Арендатором в порядке, предусмотренном п. 2.3.7 настоящего Договора, не включена в Арендную плату, установленную настоящим Договором, с учетом всех последующих изменений и дополнений к нему. Оплата таких услуг производится Субарендатором на основании отдельно выставляемых Арендатором счетов.

5. Переустройство и улучшения Помещений

- 5.1. Субарендатор по письменному согласованию с Арендатором вправе за свой счет силами Субарендатора или в соответствии с дополнительным соглашением силами Арендатора произвести работы по переустройству Помещений.
В случае если при проведении Субарендатором работ по переустройству Помещений возникает необходимость проведения ремонта инженерных систем и коммуникаций Помещений Субарендатор за свой счет по предварительному письменному согласованию с Арендатором, производит такой ремонт инженерных систем и коммуникаций Помещений в рамках работ по переустройству Помещений.
Такое переустройство Помещений не должно ухудшать их первоначальное состояние и делать непригодными для использования по целевому назначению.
- 5.2. В случае получения Субарендатором согласия Арендатора и Собственника на производство работ по переустройству Помещений, Субарендатор обязуется своими силами или силами третьих лиц и за свой счет согласовать проект переустройства Помещений с государственными органами, которые в соответствии с законодательством РФ обязаны участвовать в таком согласовании, а также оформить необходимую техническую документацию, согласовать и зарегистрировать в установленном порядке результаты проведения работ по переустройству Помещений.
- 5.3. Все неотделимые улучшения Помещений, произведенные Субарендатором, независимо от того произведены они с согласия или без согласия Арендатора, являются собственностью Собственника с момента истечения срока действия настоящего Договора или с даты досрочного расторжения настоящего Договора, за исключением случаев, когда Арендатор воспользовался правом требования приведения Помещений в первоначальный вид в соответствии с условиями, предусмотренными п. 6.14.1, 6.14.2, 6.14.3 настоящего Договора.
- 5.4. Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Субарендатором, возмещению не подлежит, если Стороны не договорились об ином путем подписания уполномоченными лицами Сторон соглашения к настоящему Договору.
- 5.5. Все произведенные в течение срока действия настоящего Договора отделимые улучшения Помещений являются собственностью Субарендатора. По истечении срока действия настоящего Договора или при досрочном расторжении Договора Арендатор вправе по своему выбору в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, удалить отделимые улучшения полностью или частично таким способом, который Арендатор сочтет нужным, и складировать такие отделимые улучшения без какой-либо ответственности перед Субарендатором за их утрату, в случае, если Субарендатор своевременно не вывозит отделимые улучшения из Помещений; при этом Субарендатор оплачивает все расходы, связанные с таким удалением и хранением.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 6.2. В случае нарушения Субарендатором сроков внесения арендных и иных платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Арендатор вправе начислить Субарендатору пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае нарушения Субарендатором срока принятия Помещений по Акту приема-передачи, установленного п. 1.7 настоящего Договора, Арендатор вправе начислить Субарендатору пени за каждый день просрочки в размере 1/30 части ежемесячной Арендной платы, установленной настоящим Договором.

от Арендатора _____

от Субарендатора _____

- 6.4. В случае нарушения условий, установленных пунктами 2.2.10 настоящего Договора Арендатор вправе начислить Субарендатору пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) процента от месячной арендной платы за каждый день просрочки.
- 6.5. В случае нарушения Субарендатором п. 7.4. настоящего Договора Арендатор вправе начислить Субарендатору штраф в размере авансового платежа.
- 6.6. Установленные настоящим Договором пени и штрафы подлежат оплате в течение 5 (пяти) дней с момента выставления Арендатором счета на их оплату. В случае не выставления такого счета пени считаются не начисленными и уплате не подлежат.
- 6.7. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от устранения допущенных нарушений и надлежащего исполнения в последующем обязательств, принятых на себя в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.8. В случае нарушения условий п.2.2.16 настоящего Договора Субарендатор обязан возместить убытки Собственника и/или Арендатора по вывозу всей свалки производственно-бытовых отходов Субарендатора, существующей на момент обнаружения факта использования.
- 6.9. Арендатор не несет ответственности перед Субарендатором за нарушение обязательств, принятых на себя в соответствии с п. 2.1.3 настоящего Договора, в случаях аварийных ситуаций, проведения энерго-, тепло- и/или водоснабжающими организациями технологических или профилактических работ, и иных действий/бездействий энерго-, тепло и/или водоснабжающих организаций или органов исполнительной власти, повлекших приостановление энерго-, тепло- и/или водоснабжения. При этом Субарендатор не освобождается от уплаты арендной платы по настоящему Договору.
- 6.10. В случае, если Здание, Помещение и/или их часть по вине Субарендатора становятся не пригодными для дальнейшего использования по назначению, Субарендатор обязуется возместить Собственнику и Арендатору убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.11. В случае, если состояние Помещений, переданных Субарендатору в аренду в соответствии с условиями настоящего Договора, при передаче Помещений от Субарендатора к Арендатору не соответствует требованиям, предъявляемым условиями п. 3.3 настоящего Договора, Субарендатор обязуется возместить Арендатору убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.12. В случае нарушения Субарендатором условий, предусмотренных п.2.2.4 настоящего Договора, Субарендатор в безусловном порядке возмещает Арендатору причиненный таким неисполнением ущерб, а также предъявляемые третьими лицами Арендатору к оплате и/или оплаченные Арендатором третьим лицам штрафы, пени и т.п. в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления письменного требования о таком возмещении со стороны Арендатора.
- 6.13. Субарендатор несет всю ответственность перед Арендатором и иными третьими лицами, в том числе перед государственными органами, предусмотренную действующим законодательством РФ, при возникновении любых неблагоприятных обстоятельств в связи с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением обязательств, принятых на себя в соответствии с условиями настоящего Договора, и повлекших за собой причинение вреда имуществу Арендатора и/или Арендодателя, а также жизни, здоровью и имуществу иных третьих лиц. В случае причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц и/или предъявления третьими лицами претензий к Арендатору и/или Арендодателю в отношении такого вреда, Субарендатор возмещает Арендатору и/или Арендодателю все понесенные в связи с этим убытки.
- 6.14. В случае нарушения Субарендатором условий п. 2.2.5 настоящего Договора Арендатор вправе:
- 6.14.1. потребовать от Субарендатора приведения Помещений в первоначальный вид за счет Субарендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора;
- 6.14.2. потребовать от Субарендатора приведения Помещений в первоначальный вид за счет Субарендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора, с одновременным взысканием с Субарендатора штрафа в размере месячной Арендной платы, предусмотренной п. 4.1 настоящего Договора с учетом последующих изменений и дополнений к Договору;
- 6.14.3. потребовать от Субарендатора приведения Помещений в первоначальный вид за счет Субарендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора и одновременно с таким требованием воспользоваться правом расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 7.1.3 настоящего Договора;
- 6.14.4. воспользоваться правом расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 7.1.3 настоящего Договора без требования от Субарендатора приведения Помещений в первоначальный вид за счет Субарендатора.
- 6.15. Субарендатор несет ответственность перед Арендатором и Собственником и иными третьими лицами, предусмотренную действующим законодательством РФ, при возникновении любых неблагоприятных обстоятельств в связи с проведением работ в отношении инженерных систем и коммуникаций, выполняемых в соответствии со вторым абзацем п. 5.1 настоящего Договора, а также за надлежащее качество материалов, используемых при выполнении таких работ, соответствие таких материалов нормам и требованиям, предъявляемым к ним действующими нормативными актами и законодательством РФ. В случае предъявления третьими лицами претензий к Арендатору и/или Собственнику в отношении возникновения таких неблагоприятных обстоятельств, Субарендатор возмещает Арендатору и/или Собственнику все понесенные в связи с этим убытки.
- 6.16. В случае нарушения Субарендатором условий п. 2.2.19 настоящего Договора, Арендатор вправе взыскать с него штраф в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

7. Условия расторжения Договора

от Арендатора _____

от Субарендатора _____

- 7.1. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем уведомления Субарендатора о расторжении настоящего Договора с одновременным взысканием штрафа в размере месячной Арендной платы, предусмотренной п. 4.1 настоящего Договора с учетом последующих изменений и дополнений к Договору по следующим основаниям:
- 7.1.1. В случае, если Субарендатор задерживает выплату арендных и иных платежей более, чем на 30 (Тридцать) календарных дней;
 - 7.1.2. В случае, если Субарендатор нарушает срок принятия Помещений по Акту приема-передачи, установленный п. 1.7 настоящего Договора более, чем на 30 (тридцать) календарных дней;
 - 7.1.3. В случае нарушения Субарендатором условий, предусмотренных п.2.2.3, 2.2.5, 2.2.6 настоящего Договора;
 - 7.1.4. В случае, если в результате действия или бездействия Субарендатора ухудшается состояние Помещений и/или Общих Площадей и/или Здания, а также инженерного оборудования;
 - 7.1.5. При не обеспечении Субарендатором в течение 2 (Двух) рабочих дней беспрепятственного доступа в Помещение для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора представителям Арендатора;
 - 7.1.6. В случае, если Субарендатор задерживает выплату возмещений, предъявленных Арендатором в соответствии с п. 6.12 настоящего Договора, более, чем на 30 (Тридцать) календарных дней.
- 7.2. В случаях расторжения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п. 7.1 и 7.3. настоящего Договора, путем направления письменного извещения днем расторжения будет считаться 30 (Тридцатый) календарный день с момента отправления такого уведомления. При этом надлежащим направлением письменного уведомления будет считаться направление уведомления по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, почтовым отправлением либо вручение такого уведомления представителю другой Стороны.
- 7.3. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке по истечении срока, указанного в уведомлении Арендатора в адрес Субарендатора о необходимости освобождения Помещений в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, направленным в соответствии с п. 2.1.6. настоящего Договора. В случае если в уведомлении, направленном Субарендатору не установлен срок расторжения настоящего Договора и освобождения Помещений, настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке по истечении 1 (Одного) месяца с момента направления такого уведомления в адрес Субарендатора.
- 7.4. Каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до даты расторжения.
- 7.5. С момента прекращения действия настоящего Договора прекращается допуск сотрудников, личного, грузового автотранспорта Субарендатора, а также контрагентов (транспорта контрагентов) Субарендатора в Помещения, а также на прилегающую к Зданию территорию.

8. Особые условия

- 8.1. Режим эксплуатации Здания в целом и Помещений, передаваемых Субарендатору в аренду в соответствии с условиями настоящего Договора, в частности (далее по тексту – «Режим работы»): начало работы от 08.00 часов, окончание до 20.00 часов, кроме выходных и праздничных дней. Иной режим работы возможен только по предварительному письменному согласованию с Арендатором. Режим работы может быть изменен Арендатором в одностороннем порядке. Такие изменения доводятся до сведения Субарендатора в письменном виде и становятся обязательными к исполнению Субарендатором с момента такого уведомления.
- 8.2. Стороны пришли к соглашению о том, что надлежащим уведомлением по настоящему Договору считается уведомление, направленной в адрес другой стороны одним из следующих способов:
- 8.2.1. направление корреспонденции по указанным в настоящем договоре реквизитам почтовым отправлением;
 - 8.2.2. и/или вручение корреспонденции под роспись уполномоченному представителю другой стороны.

9. Прочие положения

- 9.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга информации.
- 9.2. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должными и надлежащим.
- 9.3. За исключением оговоренного в настоящем Договоре, изменения или дополнения к настоящему Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью обеих Сторон настоящего Договора. Вносимые в настоящий Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок.
- 9.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 9.5. Настоящий Договор составлен на 9 (Девяти) листах (без учета Приложений к Договору) в двух оригинальных экземплярах на русском языке, из них один экземпляр – Арендатору, один экземпляр – Субарендатору. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и действительность.
- 9.6. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

от Арендатора _____

от Субарендатора _____

Споры или разногласия, возникшие вследствие подписания или толкования настоящего договора, а также в связи с его исполнением Стороны стремятся разрешать путем прямых переговоров. Если стороны не разрешат возникший между ними спор путем прямых переговоров спор для его разрешения передается в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с обязательным соблюдением претензионного досудебного урегулирования споров. Срок рассмотрения Сторонами претензий – 10 (Десять) дней с момента получения претензии.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 – Перечень передаваемых в аренду Помещений – на 2 (двух) листах;

Приложение № 2 – План Помещений – на 3 (трех) листах;

Приложение № 3 – Положение о пропускном и внутриобъектном режиме – на 2 (двух) листах;

Приложение № 4 – Акт разграничения принадлежности и эксплуатационной ответственности – на 1 (одном) листе;

Приложение № 5 – Размер Арендной платы за передаваемые в аренду Помещения – на 1 (одном) листе.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор

ИП _____

ОГРНИП _____ (Свидетельство о государственной регистрации серия ____ № _____ от ____ . ____ .20__ года)

ИНН _____

р/счет № _____

Банк _____

кор\счет _____ БИК _____

Субарендатор

ООО " _____ "

Адрес: _____

ОГРН _____

ИНН _____ КПП _____

р/счет № _____

Банк _____

кор\счет _____ БИК _____

Подписи Сторон

Индивидуальный предприниматель

Генеральный директор ООО « _____ »

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 00/С-16 от __. __. 2023 года

Перечень передаваемых в аренду Помещений

В соответствии с п. 1.1 Договора субаренды нежилых помещений № 00/С-23 от __. __. 2023 года Арендатор обязуется передать, а Субарендатор принять во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующий объект недвижимости:

№ п/п	Характеристика Помещений (часть здания/часть нежилого помещения)	Объект (далее по тексту – «Здание»), в котором находятся Помещения (адрес, кадастровый номер)	Точное месторасположение Помещения	Этаж расположения Помещения	Площадь Помещения (кв.м.)	Наименование далее по тексту Договора
1.	Часть Здания	Россия, Санкт-Петербург, Заневский пр., д. 30, корп. 2, лит. А, кадастровый номер	__-Н, часть помещения № __ кабинет	этаж	000 кв.м.	Помещение № 1

Помещение № 1 при упоминании в дальнейшем именуется «**Помещение**».

Общая площадь Помещения, передаваемых в аренду в соответствии с настоящим пунктом составляет **000 (Ноль целых)** кв. м.

Границы **Помещения** определены на плане Помещений, обозначены линиями (в красном цвете). План Помещения прилагается к настоящему Договору в качестве **Приложения № 2**.

Арендатор

ИП _____
ОГРНИП _____ (Свидетельство о государственной регистрации серия __ № _____ от __. __. 20__ года)
ИНН _____
р/счет № _____
Банк _____
кор\счет _____ БИК _____

Субарендатор

ООО " _____ "
Адрес: _____
ОГРН _____
ИНН _____ КПП _____
р/счет № _____
Банк _____
кор\счет _____ БИК _____

Подписи Сторон

Индивидуальный предприниматель

Генеральный директор ООО « _____ »

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Приложение № 5
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 00/С-16 от _____.____.2023 года

Размер Арендной платы за передаваемые в аренду Помещения

Субарендатор выплачивает Арендатору Арендную плату за Помещение, указанное в Приложении № 1 к Договору субаренды нежилых помещений № 00/С-16 от «__» _____ 2023 года, в размере **000 (Ноль) рублей** в месяц, НДС не облагается, так как Арендатор не является плательщиком НДС.

Арендатор

ИП _____
 ОГРНИП _____ (Свидетельство о
 государственной регистрации серия ____ № _____
 от _____.____.20__ года)
 ИНН _____
 р/счет № _____
 Банк _____
 кор\счет _____ БИК _____

Субарендатор

ООО " _____ "
 Адрес: _____
 ОГРН _____
 ИНН _____ КПП _____
 р/счет № _____
 Банк _____
 кор\счет _____ БИК _____

Подписи Сторон

Индивидуальный предприниматель

Генеральный директор ООО « _____ »

_____/_____/_____
 М.П.

_____/_____/_____
 М.П.