**Договор**

**субаренды недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| *город* | "\_\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_ г |

*Кто: наименование* в лице *ФИО,* действующий на основании *доверенности / Устава***»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и *Кто: наименование* в лице *ФИО,* действующий на основании *доверенности / Устава***»**, именуемый в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор с согласия Арендодателя предоставляет Субарендатору во временное пользование за плату *объект недвижимого имущества, его часть,* расположенного по адресу**:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.2. Арендатор гарантирует, что Объект не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в субаренду не сдан, не обременен иным образом.

1.3. На момент заключения настоящего договора, сдаваемый в субаренду Объект, находится у Арендатора во временном пользовании по договору аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., заключённый до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года.

1.4. В силу п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на Объект к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

1.5. Передаваемое в субаренду нежилое помещение находится в нормальном состоянии, отвечающим требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям. Субарендатор претензий к состоянию Объекта не имеет.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. Предоставить Субарендатору по Акту приема-передачи Объект в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями субаренды, предусмотренными в настоящем Договоре. По акту приёма-передачи также передаются *техническая документация / ключи*.

2.1.2. Не ограничивать каким-либо образом права Субарендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами Российской Федерации.

2.1.3. Принять от Субарендатора Объект по Акту возврата в течение трех дней по истечении срока субаренды.

2.1.4. Оплачивать коммунальные платежи, электроэнергию, пользование сетью «Интернет».

2.1.5. Выставлять счета на оплату Субарендатору не менее чем за *срок* до срока наступления арендной платы.

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. Осуществлять проверку состояния Объекта в присутствии Субарендатора.

2.2.2. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в субаренду Объекта.

2.2.3. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случае, если Субарендатор использует Объект не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

2.2.4. Расторгнуть договор субаренды и закрыть доступ в арендуемое помещение в случае задержки внесения субарендной платы более чем на *срок*.

2.2.5. Потребовать внесения субарендой платы в случае, если субарендатор своевременно не освободил и/или не передал Арендатору по акту приёма-передачи помещения по окончании срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении, за все время просрочки.

2.3. Субарендатор обязан:

2.3.1. Использовать Объект в соответствии с его целевым назначением, указанным в настоящем Договоре.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме уплачивать Арендатору субарендную плату за пользование Объектом.

2.3.3. Поддерживать Объект в надлежащем состоянии, нести расходы на телефонную связь.

2.3.4. Обеспечивать представителям Арендатора беспрепятственный доступ на Объект для его проверки и осмотра.

2.3.5. При окончании срока субаренды или прекращении настоящего Договора вернуть Арендатору Объект в пригодном к использованию состоянии по Акту возврата.

2.3.6. Письменно сообщить Арендатору в срок не менее, чем за два календарных месяца о досрочном расторжении настоящего договора.

2.3.7.В случае, если арендуемое помещение в результате действий Субарендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер приедет в аварийное состояние, Субарендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендатору, в установленном законом порядке.

2.4. Субарендатор имеет право:

2.4.1. С согласия Арендатора производить улучшения арендованного Объекта.

2.4.2. Пользоваться мебелью, переданной им Арендатором по акту-приема передачи в течение всего срока действия настоящего договора.

2.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в *срок* сообщить друг другу о произошедших изменениях.

3. Субарендная плата и порядок расчетов

 3.1. Субарендная плата составляет *сумма* рублей ежемесячно.

 3.2.Субарендная плата в размере, установленном п. 3.1. настоящего договора, перечисляется Субарендатором на расчетный счет Арендатора, указанный в настоящем Договоре, не позднее *период* на условиях \_\_\_\_% предоплаты за следующий месяц. Оплаты производится на основании выставленного Арендатором счета.

3.3. Субарендная плата включает в себя стоимость оплаты коммунальных платежей, электроэнергии, пользование сетью «Интернет», пользование мебелью.

 3.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает Субарендатора от обязанности погасить задолженность.

 3.5. В случае если окончание срока аренды не совпадает с последним днем календарного месяца, расчет субарендной платы производится за время фактического пользования помещением.

3.6. По соглашению Сторон размер субарендной платы по настоящему договору может быть изменен, но чаще одного раза в год. О намерении изменить размер субарендной платы стороны предупреждают друг друга не позднее, чем за два месяца до даты предполагаемого изменения. В случае не достижения соглашения по размеру арендной платы, Стороны договорились досрочно расторгнуть договор субаренды нежилого помещения, при этом ранее установленная арендная плата не меняется, Субарендатор освобождает помещение в течение двух месяцев с даты получения извещения об изменении размера субарендной платы за помещение. По соглашению сторон этот срок может быть уменьшен.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения Субарендатором [п. 3.2](#P58), п. 4.4 настоящего Договора Субарендатор выплачивает Арендатору пени в размере \_\_\_\_ % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.3. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения обязательств, взятых на себя по настоящему Договору.

 4.4. Субарендатор перечисляет арендатору *сумма цифрами и прописью* в качестве обеспечительного платежа, в счет оплаты субарендой платы за три календарных месяца в срок до *дата* года. Зачет обеспечительного платежа в счет субарендой платы происходит следующим образом:

-*сумма* - в счет оплаты за *период*;

-*сумма* - в счет оплаты за *период*;

-*сумма* - в счет оплаты за *период*.

 4.5. С момента вручения одной из сторон уведомления о расторжении настоящего Договора согласно п. 8.1. и до окончания субарендного срока в счет субарендной платы за последний месяц субаренды зачитывается часть обеспечительного платежа в размере *сумма цифрами и прописью* согласно п.4.4. настоящего Договора. В случае если Субарендатор фактически прекратил арендные отношения ранее указанного *срок*, денежные средства, за последний месяц субаренды, согласно п. 4.4. настоящего Договора Субарендатору не возвращаются.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок субаренды

7.1. Срок субаренды Объекта по настоящему Договору устанавливается с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ по « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года.

7.2. Если Субарендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендатора не менее чем за *срок* до окончания действия настоящего Договора.

7.3. При заключении договора субаренды на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению Сторон.

7.4. В случае если ни одна из Сторон после истечения срока действия настоящего Договора не заявит о его расторжении, то Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

7.5. Субарендатор имеет преимущественное право на заключение Договора Субаренды на последующий срок.

8. Изменение и прекращение Договора

8.1. В соответствии с настоящим договором стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по договору. В этом случае заинтересованная сторона направляет другой стороне письменное уведомление по указанным в настоящем договоре реквизитам, об отказе исполнения обязательств по настоящему договору, с указанием даты досрочного окончания срока аренды помещения не менее чем за *срок* дней до вышеуказанной даты.

8.2. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Субарендатор:

8.2.1. Грубо или неоднократно нарушает условия настоящего Договора либо использует арендуемый Объект не по целевому назначению.

8.2.2. Существенно ухудшает состояние арендуемого Объекта.

8.3. По требованию Субарендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, если:

8.3.1. Арендатор не предоставляет Объект в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Объекта.

8.3.2. Переданный Субарендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендатором при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Субарендатору и не должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра Объекта при заключении настоящего Договора.

8.3.3. Объект в силу обстоятельств, не зависящих от Субарендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

9.4. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор | Субарендатор |