ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №\_\_\_Суб\_202\_

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202 года г. Санкт-Петербург**

**Индивидуальный предприниматель Овчинников Николай Александрович,** регистрация в качестве индивидуального предпринимателя произведена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 14.10.2020 года за ОГРНИП 320784700231646, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью** **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»),** основной государственный регистрационный номер юридический адрес: , именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»,** в лице Генерального директора **,** действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«СТОРОНЫ»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату во временное пользование объект нежилого фонда (далее – Объект), расположенный по адресу: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д.\_\_\_, лит.\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_ этаж, часть помещения \_\_\_\_\_\_\_\_, офис \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных в приложении №2, прилагаемых к Договору.
  2. Общеполезная площадь Объекта составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** квадратных метров. Объект будет использоваться под офис.
  3. Срок действия настоящего Договора - **11 месяцев.** Договор вступает в силу с момента подписания.
  4. Арендатор гарантирует, что Объект не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в субаренду не сдан, не обременен иным образом.
  5. Арендатор владеет Объектом на правах Арендатора на основании Договора аренды №1 от «01» декабря 2020 года с собственником Объекта. Договор субаренды действует в рамках указанного выше договора аренды, согласно условиям которого, Арендатор имеет право сдавать Объект в субаренду без согласия Арендодателя (п.п. 1.4. п.1 Договора аренды №1 от 01.12.2020 г.).

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

* 1. **Арендатор обязуется:**

2.1.1. Передать Субарендатору свободный, от ранее находящегося на нем оборудования, Объект по Акту сдачи-приемки. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью. Дата подписания Акта является датой начала пользования предоставленным в субаренду Объектом и датой, с которой начинается начисление субарендной платы.

Арендатор обязуется предоставить Субарендатору возможность регистрации Субарендатора в качестве местонахождения по адресу: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д.\_\_\_\_, лит.\_\_\_\_, помещение \_\_\_, офис \_\_\_\_\_\_. В случае расторжения Договора по любым основаниям либо окончания его действия по сроку, Субарендатор обязан в трехдневный срок с момента расторжения Договора подать в регистрирующий орган данные об изменении адреса местонахождения.

2.1.2.В двухнедельный срок рассматривать обращения Субарендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.3. Выставлять счет для оплаты субарендной платы не позднее 7 числа оплачиваемого месяца.

2.1.4. Предоставить в пользование на время действия настоящего Договора телефонные линии ПТС: , местный .

2.1.5. Немедленно, как только ему самому станет известно, письменно уведомлять Субарендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или его ликвидации по градостроительным соображениям.

2.1.6. 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 действующим или вступившими в силу в период действия настоящего договора нормативными актами РФ и г. Санкт-Петербурга.

* 1. **Субарендатор обязуется**:

2.2.1. Принять объект в течение 5 дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2.2. Использовать Объект в соответствии с п.1.2. и иными условиями Договора.

2.2.3. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендатора, за свой счет, своими силами и материалами в сроки, согласованные с Арендатором, выполнять все необходимые работы по обслуживанию Объекта, текущий и косметический ремонт, а также поддержанию его инфраструктуры в нормальном техническом состоянии, на протяжении срока действия Договора о субаренде. При выполнении каждого этапа указанных работ Субарендатор в течение десяти дней представляет Арендатору письменный отчет.

2.2.4. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендатору установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему субарендную плату за пользование Объектом, а также оплату за междугородние и международные переговоры.

2.2.5. Соблюдать в арендуемых помещениях требования органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и арендуемого им Объекта. При этом ответственность за несоблюдение таких требований наступает у Субарендатора непосредственно перед перечисленными органами, а в случае предъявления такими органами претензий, связанных с нарушением Субарендатором требований настоящего пункта, Арендатору - перед Субарендатором.

2.2.6. Не допускать загрязнения территории домовладения и содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном состоянии.

2.2.7. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.

2.2.8. Выполнять в установленный срок предписания Арендатора, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, на прилегающих территориях.

2.2.9. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.10. Обеспечивать представителям Арендатора, представителям городских служб, уполномоченных производить осмотр и проверку Объекта, а также проверку соблюдения условий Договора, беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдений условий Договора в рабочее время.

2.2.11. Не производить на объекте без письменного разрешения Арендатора прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендатором самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Субарендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.2.12. Возмещать Арендатору затраты по услугам междугородней международной телефонии (ММТ)по отдельно выставленным счетам в течение пяти рабочих дней с даты получения счетов на оплату.

2.2.13. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендатора.

2.2.14. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендатора. Заключение Субарендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке.

2.2.15. Письменно сообщить Арендатору не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в связи с окончанием срока действий договора, так и при его досрочном прекращении.

2.2.16. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, смены генерального директора или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

2.2.17. Вернуть Арендатору Объект по акту сдачи-приемки не позднее пяти календарных дней после истечения срока действия договора или установленной даты расторжения Договора. Объект должен быть возвращен в состоянии не хуже того, в котором Субарендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотъемлемыми улучшениями, независимо от причин прекращения договора.

* 1. Взаимоотношения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ**

* 1. Субарендная плата по настоящему договору устанавливается в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек в месяц,** НДС не облагается в связи с применением упрощённой системы налогообложения (ст.346.11 НК РФ ч.2). Субарендная плата включает: электро-, водо-, теплоснабжение и абонентскую плату за пользование городскими телефонными линиями.
  2. Начисление субарендной платы производится с момента передачи Объекта Субарендатору. Субарендатор вносит субарендную плату ежемесячно по схеме предоплаты месячной суммы аренды не позднее **10 числа** неоплаченного месяца. Днем уплаты считается день снятия с расчетного счета Субарендатора суммы оплаты. Если последний день уплаты приходится на нерабочий день, днем окончания расчетов считается ближайший следующий за ним день.
  3. В качестве обеспечительного платежа Субарендатор вносит 100 (сто) % от суммы ежемесячной арендной платы.
  4. Субарендатор в течение 3 (трех) дней после подписания акта приема-передачи нежилого помещения обязан перечислить по реквизитам, указанным в Договоре, Арендатору сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается в связи с применением упрощённой системы налогообложения (ст.346.11 НК РФ ч.2), включающую в себя арендную плату (п.3.1) за первый месяц аренды и обеспечительный платеж (п.3.3).
  5. Обеспечительный платеж возвращается Субарендатору в течение 3 (трех) дней по окончании срока действия настоящего Договора либо может быть засчитан в качестве обеспечительного платежа в случае заключения нового договора субаренды с Арендатором.
  6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе или вине Субарендатора, Арендатор не возвращает Субарендатору разницу между оплаченной и рассчитанной по фактическому периоду аренды арендными платами, а также Арендатор не компенсирует Субарендатору затраты за созданные неотделимые улучшения на Объекте.
  7. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе или вине Субарендатора обеспечительный платеж возврату Субарендатору не подлежит.
  8. Стороны определили, что условия о начислении процентов, предусмотренных ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ, не применяются к отношениям сторон по настоящему договору.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязанностей по данному Договору Стороны несут ответственность, установленную настоящим договором и действующим законодательством.
  2. Сторона, нарушившая положение настоящего Договора, обязуется возместить другой Стороне ее убытки, как в виде прямого ущерба, так и в виде упущенной выгоды.
  3. В случае несвоевременного или неполного перечисления арендной платы и других предусмотренных настоящим договором платежей, Субарендатор уплачивает Арендатору штрафную неустойку в следующем размере: 0,5% суммы платежа за каждый день просрочки. При неоплате в течение 30 (тридцати) дней Арендатор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, и Субарендатор обязан освободить арендуемые помещения в дату его расторжения с одновременным подписанием акта сдачи-приемки помещений и предоставлением копии платежных поручений об оплате арендной платы и пени на дату расторжения договора.
  4. При неоплате Субарендатором арендной платы Арендатор имеет право запретить доступ Субарендатора к арендуемому помещению.
  5. Уплата штрафа (пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по договору.
  6. В случае несоблюдения Субарендатором условий, предусмотренных пунктами 2.2.4, 2.2.12, 3.2, 4.3 настоящего Договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть настоящий Договор. Договор считается расторгнутым с момента получения Субарендатором уведомления об отказе исполнения обязательств. Момент получения Субарендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней со дня его отправки заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре.
  7. При необходимости Субарендатор с согласия Арендатора имеет право на установку дополнительных коммерческих телефонных линий за свой счет.

**5. НЕПРЕОДОЛИМЫЕ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

* 1. Действия форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

* 1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.
  2. Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке:
     1. При использовании Субарендатором Объекта не по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора.
     2. При необеспечении Субарендатором в течение рабочего дня беспрепятственного доступа представителям Арендатора или балансодержателя на Объект для его осмотра и проверки.
     3. При сдаче Объекта как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендатора.
     4. Если Субарендатор умышлено или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.14 договора.
  3. Договор может быть расторгнут Субарендатором в одностороннем порядке в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором его обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.1. – 2.1.6., если это привело к существенному ограничению права пользования Субарендатора Объектом или его частью.
  4. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон при письменном уведомлении за 2 (два) месяца.
  5. Договор может быть расторгнут в случае длящегося форс-мажора на срок свыше 6 (шести) месяцев по инициативе любой из сторон.
  6. Договор подлежит досрочному расторжению, если принято решение в установленном порядке о ликвидации здания, в связи с аварийным состоянием его конструкций или по градостроительным соображениям.
  7. Субарендатор обязуется возвратить арендуемое имущество при прекращении либо расторжении Договора со всеми неотъемлемыми улучшениями, без каких-либо компенсаций. Отделимые улучшения являются собственностью Субарендатора.
  8. Передача Объекта Арендатору производиться по акту в течение 5 дней с момента расторжения Договора аренды.
  9. При нарушении сроков по п. 6.8. Субарендатором Арендатор принимает помещение самостоятельно и ответственности за оставленное имущество Субарендатора не несет.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Размер субарендной платы, указанный в п.п. 3.1. настоящего договора, подлежит изменению в одностороннем порядке по требованию Арендатора в сторону увеличения, если произойдут законодательные изменения, затрагивающие Объект (повышение тарифов на энергоносители, водоснабжение, канализацию, увеличение размеров налогов и т.д). Размер субарендной платы по настоящему договору считается измененным с момента вручения Субарендатору уведомления.
   2. Переход права собственности на Объект к другому лицу не влечет за собой прекращения или изменения настоящего договора.
   3. В случае аварии, произошедшей по вине одной из сторон и приведшей к нанесению ущерба Объекту, такая Сторона ликвидирует ее последствия и возмещает ущерб за свой счет.
   4. Подписанием настоящего договора, Субарендатор дает свое согласие на замену стороны (Арендатора) в договоре, т.е. одновременную передачу всех прав и обязанностей по нему другому лицу по правилам ст. 392.3 ГК РФ при условии возникновения у третьего лица прав на распоряжение арендуемым помещением. В результате к третьему лицу переходят все права и обязанности стороны, в том числе возникшие до передачи договора. Арендатор обязан отправить уведомление Субарендатору о смене стороны в договоре

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании договора хуже предусмотренного, то Субарендатор возмещает Арендатору причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями, подписанными обеими Сторонами, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
   3. Споры, возникающие в связи с исполнением и толкованием настоящего Договора, Стороны будут решать путем переговоров. При не достижении соглашения в течение одного месяца, спорный вопрос подлежит передаче на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
   4. Защита имущественных прав Субарендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   5. Вопросы, не урегулированные договором, регулируются действующим гражданским законодательством.
   6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон.

**9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

* 1. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

9.1.1. Акт сдачи-приемки помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года.

9.1.2. Границы арендованных помещений.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендатор: Субарендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ИП Овчинников Н.А.**    ИНН 563808648897  Адрес регистрации г. Санкт-Петербург, ул. Лиственная, д. 18, к.1, лит. А, кв. 368  Паспорт: 40 18 100586  Выдан: 20.07.2018г., ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.  ОГРНИП 320784700231646  р/с 40802810055000091678  СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  к/с 30101810500000000653  БИК 044030653 | **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН  КПП  р/с  к/с  БИК |
| Индивидуальный предприниматель | Генеральный директор |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Овчинников Н.А. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**/подпись/ /подпись/**

**М.П. М.П.**