

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ
нежилого объекта недвижимости
№ _____

г. Казань

«___» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Единая арендная система», именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое далее **«Субарендатор»** в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые далее **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор с предварительного согласия ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «» (далее – Арендодатель) согласно п. _____ Договора аренды № ___ от _____.2017 г., обязуется предоставить Субарендатору во временное владение и пользование Объект, входящий в состав объекта недвижимости с кадастровым номером _____, а Субарендатор обязуется принять Объект и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, определенных настоящим договором. Характеристики Объекта определены в п. 1.2. настоящего договора.

1.2. Характеристика Объекта:

1.2.1. адрес:

1.2.2. этаж:

1.2.3. номер помещения: офис _____. Нумерация, указанная в настоящем подпункте является условной и используется исключительно для удобства Сторон настоящего договора.

1.2.4. площадь: _____ кв.м.

1.3. Объект передается Субарендатору для использования в целях, соответствующих назначению и разрешенному виду использованию Объекта, определяемого согласно действующему законодательству РФ, законодательству РТ и муниципальным правовым актам РТ.

1.4. Арендуемый Объект и его инженерные сети находятся в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего договора и назначением.

1.5. Передача Объекта в аренду оформляется двусторонним актом приема-передачи. Возврат Объекта оформляется двусторонним актом сдачи-приема. Акты подписываются уполномоченными лицами Арендатора и Субарендатора, и свидетельствуют о передаче (возврате) Объекта.

1.6. На момент заключения договора субаренды в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют регистрационные записи об аресте, залоге Объекта, а также прочих ограничениях, препятствующих распоряжению Объектом, Объект также никому не продан и не заложен, и иным образом не отчужден. Право собственности Арендодателя никем не оспаривается.

1.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются его приложения:

- План этажа здания, на котором находится Объект, передаваемый Субарендатору, обозначен штриховкой в **Приложении №1 к настоящему договору - «План этажа здания».**
- Размер, порядок и форма уплаты арендной платы определены в **Приложении №2 к настоящему договору - «Порядок расчетов по арендной плате».**
- Режим работы здания, в котором находится арендованный Объект, а также правила пользования Объектом определены в **Приложении №3 к настоящему договору - «Порядок пользования арендованным Объектом».**
- Границы разделения эксплуатационной ответственности указаны в **Приложении №4 к настоящему договору – «Границы разделения эксплуатационной ответственности».**

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ АРЕНДАТОРА И СУБАРЕНДАТОРА

2.1. Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» на праве общей долевой собственности, о чем в ЕГРН внесена запись о государственной регистрации права собственности № _____ от _____, Арендатору на праве аренды на основании Договора аренды № ___ от _____.2017 г.

2.2. Субарендатор при заключении договора обязан предоставить все необходимые документы, определяющие правовой статус Субарендатора и полномочия его представителя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- 3.1.1. контролировать порядок использования Объекта, соблюдение условий настоящего договора;
- 3.1.2. на устранение Субарендатором выявленных нарушений порядка использования Объекта и устанавливать для их устранения разумный срок, обязательный для Субарендатора;
- 3.1.3. осуществлять профилактический осмотр Объекта и его коммуникаций с правом незамедлительного беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Субарендатора;

_____ Арендатор

1

_____ Субарендатор

3.1.4. в установленном законом порядке удерживать находящееся на арендуемом Объекте имущество Субарендатора при наличии обстоятельств, указанных в пункте 9.1 настоящего договора;

3.1.5. пересматривать размер переменной части арендной платы, в случаях увеличения тарифов поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг с направлением Субарендатору письменного уведомления об изменении размера переменной части арендной платы. Новый размер начинает действовать со срока, установленного поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг и указанного в уведомлении;

3.1.6. в одностороннем порядке отказаться от договора, письменно уведомив Субарендатора не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договора;

3.1.7. в случае просрочки уплаты Субарендатором арендной платы более чем на 5 (пять) дней независимо от суммы просрочки:

- приостановить оказание коммунальных и эксплуатационных услуг, предусмотренных настоящим договором;

- ограничить доступ Субарендатора к арендуемому Объекту.

О приостановлении оказания коммунальных и эксплуатационных услуг, предусмотренных настоящим договором, и/или ограничении доступа к арендуемому Объекту Субарендатор уведомляется не позднее чем за 6 часов путем направления соответствующего уведомления на адрес электронной почты, указанной в п. 11.11. Договора, и/или по номеру телефона, указанному в п. 12.2. Договора, и/или путем вручения уведомления нарочно. В случае отказа Субарендатора от ознакомления с уведомлением в нем делается соответствующая отметка. После погашения задолженности Субарендатором по арендной плате в течение 1 (одного) рабочего дня оказание коммунальных и эксплуатационных услуг, предусмотренных настоящим договором, и/или доступ к арендуемому Объекту возобновляется, о чем составляется соответствующий акт. Расходы на возобновление оказания коммунальных и эксплуатационных услуг, приостановленных, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, возлагаются на Субарендатора.

Указанное в настоящем пункте ограничение доступа к Объекту, обусловленное нарушением Субарендатором своих обязательств по Договору, не является независимой от Субарендатора причиной невозможности пользования Объектом и не освобождает Субарендатора от обязанности по уплате арендной платы на период такого ограничения доступа к Объекту;

3.1.8. на неотделимые улучшения (изменения) Объекта (в том числе, всех его принадлежностей), а также на отдельные улучшения Объекта (в том числе, всех его принадлежностей), произведенные Субарендатором:

- либо без согласия Арендатора,

- либо с его согласия, но если указанные отдельные улучшения не отделены Субарендатором до момента возврата Объекта Арендатору или прекращения действия Договора по любым основаниям;

3.1.9. взыскивать с Субарендатора неустойку, также убытки в полной сумме сверх неустойки, причиненные в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств из настоящего договора (в т.ч. сумму возможных административных штрафов, назначенных Арендатору (должностным лицам Арендатора) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором условий настоящего договора);

3.1.10. направлять Субарендатору разъяснительные запросы и требовать получения ответа на них в порядке, предусмотренном п.п. 11.5., 11.10., 11.11. настоящего договора.

3.2. Субарендатор имеет право:

3.2.1. на заключение договора субаренды Объекта на новый срок преимущественно перед третьими лицами в порядке, установленном настоящим договором;

3.2.2. знакомиться с документами, подтверждающими права Арендатора на распоряжение Объектом, а также технической документацией на Объект, доверенностями уполномоченных лиц Арендатора, имеющих отношение к настоящему договору;

3.2.3. устанавливать приборы учета коммунальных услуг за собственный счет по согласованию с Арендатором при наличии технической возможности;

3.2.4. производить оплату поставки коммунальных услуг по показаниям приборов учета (при их наличии);

3.2.5. самостоятельно организовывать поставку дополнительных коммунальных и эксплуатационных услуг по согласованию с Арендатором при наличии технической возможности;

3.2.6. производить неотделимые улучшения Объекта, перепланировку или переоборудование Объекта, его инженерно-технических коммуникаций и (или) другого оборудования только с предварительного письменного согласия Арендатора и только после получения от него соответствующих технических условий (ТУ). Возмещение стоимости произведенных Субарендатором неотделимых улучшений Объекта после прекращения настоящего договора не производится.

Улучшения считаются неотделимыми, если их отделение невозможно без повреждения Объекта, нанесения вреда имуществу Арендатора.

Отделимые улучшения должны быть отделены Субарендатором своими силами и за свой счет до момента возврата Объекта Арендатору или прекращения действия Договора по любым основаниям.

В целях разграничения отдельных улучшений от неотделимых, к повреждениям Объекта относятся: нарушение целостности Объекта; изменение первоначального облика, эксплуатационных характеристик или конструктивных элементов Объекта; необходимость ремонта, в том числе мелкого; замена/установка инженерно-технических коммуникаций и/или другого оборудования;

3.2.7. в одностороннем порядке отказаться от договора, письменно уведомив Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договора;

3.2.8. направлять Арендатору разъяснительные запросы и требовать получения ответа на них в порядке, предусмотренном п.п. 11.5., 11.10., 11.11. настоящего договора.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. передать Объект по акту приема-передачи в соответствии с условиями и сроками, определенными настоящим договором, в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора;

3.3.2. обеспечивать предоставление Субарендатору коммунальных услуг, к которым относятся услуги по электроснабжению, теплоснабжению и водоснабжению/канализации, а также эксплуатационных услуг, к которым относятся уборка придомовой (прилегающей) территории, уборка мест общего пользования, обслуживание электротехнических сетей, обслуживание сантехнических сетей, вывоз мусора и снега с придомовой территории и/или мест общего пользования, дезинфекция, дератизация, если иное не установлено Сторонами в Приложении №2 к Договору;

3.3.3. производить за свой счет капитальный ремонт в случае его необходимости, за исключением мероприятий и работ, обязанность по проведению которых возложена на Субарендатора. В случае возникновения необходимости проведения капитального ремонта Объекта Арендатор обязан уведомить Субарендатора за 10 (десять) дней до начала осуществления капитального ремонта. При проведении капитального ремонта арендная плата не оплачивается полностью либо в части, в зависимости от степени невозможности пользования Объектом;

3.3.4. не менее чем за 3 (три) часа, предупреждать Субарендатора о временном плановом прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг;

3.3.5. в случае возникновения аварий принимать своевременные меры по их ликвидации в границах своей эксплуатационной ответственности. Если указанные аварии произошли в результате действий Субарендатора, то расходы по их устранению относятся на Субарендатора;

3.3.6. принять Объект по истечению срока субаренды или при досрочном расторжении настоящего договора в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

3.4. Субарендатор обязан:

3.4.1. исполнять условия настоящего договора в полном объеме;

3.4.2. использовать Объект в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

3.4.3. принять Объект по акту приема-передачи с даты, указанной в пункте 7.1. настоящего договора;

3.4.4. в случае возникновения аварий за свой счет принимать своевременные меры по их ликвидации в границах своей эксплуатационной ответственности;

3.4.5. соблюдать порядок пользования арендованным Объектом, указанный в Приложении №3 к настоящему договору;

3.4.6. своевременно вносить арендную плату за пользование Объектом в размере, порядке, сроки и на условиях, определенных настоящим договором, независимо от фактического пользования Объектом за весь период с даты приемки Объекта по акту приема-передачи до возврата Объекта Арендатору;

3.4.7. поддерживать имущество в надлежащем и исправном состоянии, в том числе производить за свой счет текущий ремонт, техническое обслуживание и нести расходы на содержание имущества и осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ (в т.ч. ст.ст. 55.24, 55.25 Градостроительного кодекса РФ) в пределах Объекта субаренды;

3.4.8. обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, в том числе (но не ограничиваясь): наличие на объекте всех необходимых распорядительных (приказы и т.д.) и иных документов (журналы, инструкции и пр.), требуемых в соответствии с правилами пожарной безопасности; обучение сотрудников пожарно-техническому минимуму, наличие первичных средств пожаротушения, планов эвакуации и т.п.; проводить иные мероприятия и работы, необходимые для обеспечения требований пожарной безопасности, вне зависимости от их принадлежности к капитальным. Возмещение затрат на указанные мероприятия Субарендатору не производится;

3.4.9. обеспечивать соблюдение и выполнение на Объекте техники безопасности, строительных, санитарных и экологических норм, требований технических регламентов, правил благоустройства, правил общественного порядка и иных действующих правил, норм и нормативов;

3.4.10. принимать все необходимые меры для недопущения курения табака в местах, не отведенных для этого специально Субарендатором по согласованию с Арендатором, в том числе контролировать соблюдение работниками и посетителями Субарендатора ограничений, установленных Федеральным законом от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» и настоящим договором в отношении курения табака;

3.4.11. возместить Арендатору убытки, вызванные действиями (бездействием) Субарендатора, в том числе убытки, вызванные уменьшением рыночной стоимости Объекта, а также возместить Арендатору убытки, возникшие в результате неправомерного использования Объекта Субарендатором (в т.ч. сумму возможных административных штрафов, назначенных Арендатору (должностным лицам Арендатора) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором условий настоящего договора);

3.4.12. по истечению срока субаренды или при досрочном расторжении настоящего договора освободить и сдать Объект по акту сдачи-приема в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, обусловленном в договоре;

3.4.13. уплатить арендную плату в установленном настоящим договором размере за весь период нарушения срока возвращения Объекта и подписания акта сдачи-приемки, если нарушение срока имело место не по вине Арендатора;

3.4.14. самостоятельно организовать сбор и вывоз отходов производства и потребления (отходов от своей деятельности);

3.4.15. не складировать отходы от своей деятельности в контейнеры Арендатора для твердых коммунальных отходов (ТКО).

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер, порядок, форма, сроки уплаты и иные положения исполнения обязательств Субарендатора по арендной плате определяются Приложением №2 к настоящему договору.

4.2. Стороны пришли к соглашению о неприменении положений ст. 317.1. Гражданского кодекса РФ к денежным обязательствам Сторон, вытекающим из настоящего договора.

4.3. В обеспечение исполнения настоящего договора Субарендатор обязан внести обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы (постоянной и переменной части) в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

4.4. Любой первый платеж, часть платежа, несколько платежей, осуществленные Субарендатором в размере месячной арендной платы, считаются обеспечительным платежом.

4.5. При надлежащем исполнении Субарендатором своих обязательств по Договору зачет обеспечительного платежа в счет уплаты арендной платы производится не ранее, чем за один (последний) месяц до истечения срока действия Договора. Окончательные расчеты между Сторонами производятся после подписания акта сдачи-приема Объекта. В случае образования излишка обеспечительного платежа после производства расчетов между Сторонами, Арендатор производит возврат оставшейся денежной суммы в течение 2 (два) месяцев с момента получения от Субарендатора соответствующего заявления.

4.6. В случае ненадлежащего осуществления Субарендатором платежей, предусмотренных Договором (в том числе арендной платы, штрафов, неустоек, пеней и т.п.) и/или в случае причинения убытков Арендатору в результате действий или бездействий Субарендатора, Арендатор вправе вычесть (удержать) из обеспечительного платежа суммы, ненадлежащим образом осуществленных Субарендатором платежей, и/или суммы, необходимые для возмещения Арендатору убытков.

После вычета (удержания) части обеспечительного платежа Арендатор направляет Субарендатору уведомление с приложением расчета удержанных сумм.

В случае нарушения условий Договора обеспечительный платеж засчитывается сначала в счет неустойки, убытков и иных обязательств, вытекающих из нарушения Договора, а только в оставшейся после этого части в счет арендной платы.

4.7. При увеличении размера арендной платы (постоянной и/или переменной части), увеличения тарифов поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг либо индексации арендной платы согласно условиям настоящего договора, либо удержанию части обеспечительного платежа в порядке, предусмотренном п. 4.6. Договора, Субарендатор обязан пополнить обеспечительный платеж до размера месячной арендной платы в течение 5 (пяти) банковских дней с момента возникновения соответствующих изменений, указанных в настоящем пункте. В случае если Субарендатор не пополнит обеспечительный платеж до измененного размера, Арендатор вправе зачесть в счет недостающей разницы платежа, осуществляемые Субарендатором в качестве оплаты арендной платы, о чем Субарендатору направляется соответствующее уведомление.

4.8. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора последствия в части обязательств Сторон по обеспечительному платежу определяются п.п. 8.4.1. – 8.4.2. настоящего договора.

5. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО СУБАРЕНДАТОРА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ НА НОВЫЙ СРОК

5.1. При условии надлежащего исполнения своих обязательств в течение срока действия настоящего договора Субарендатор имеет право преимущественно перед третьими лицами заключить договор субаренды в отношении Объекта на новый срок.

5.2. О намерении заключить договор на новый срок Субарендатор письменно сообщает Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока субаренды по настоящему договору. При несоблюдении указанного срока уведомления Субарендатор может заключить новый договор субаренды лишь на общих с третьими лицами основаниях и не вправе требовать преимущественного заключения договора с ним.

5.3. Субарендатор не вправе требовать преимущественного заключения договора в случае:

- наличия за период субаренды нарушений своих обязательств по договору, вне зависимости от уведомления о таких нарушениях со стороны Арендатора и (или) их актирования.

- наличия просрочки в денежных обязательствах, предусмотренных настоящим договором, в том числе разделом 4 и Приложением №2 к настоящему договору, вне зависимости от последующего их исполнения.

5.4. Стороны признают, что не ставят право на преимущественное заключение договора в зависимость от существенности нарушения обязательств Субарендатора. Единственным и достаточным условием для преимущественного заключения договора является надлежащее и полное исполнение Субарендатором обязательств, вытекающих из настоящего договора.

5.5. При заключении договора субаренды в рамках положений, предусмотренных настоящим разделом, Стороны не связаны условиями ранее заключенного договора субаренды.

6. НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушение следующих условий настоящего договора и обязательств сторон (как в отдельности, так и при наличии нескольких одновременно) Стороны признают существенным:

6.1.1. Нарушения со стороны Субарендатора:

- производство Субарендатором работ, непосредственно не связанных с целевым назначением Объекта, и неотделимых улучшений в отсутствие предварительного согласия Арендатора;
- ухудшение или иное изменение Объекта и имущества Арендатора (Арендодателя) в результате прямых или косвенных действий (бездействия) Субарендатора, повлекшие необходимость его ремонта, восстановления стоимостью 5 000 (пять тысяч) рублей и более, что понимается Сторонами как существенное ухудшение имущества;
- несвоевременное внесение арендной платы два или более раза, либо нарушение срока внесения арендной платы на 10 (десять) дней и более, вне зависимости от ее последующей уплаты;
- просрочка внесения обеспечительного платежа более чем на 10 (десять) дней;
- сдача Объекта в субаренду без согласия Арендатора;
- использование Объекта с нарушением целевого назначения, либо неоднократные нарушения порядка пользования Объектом (Приложение №3 к договору) или иных условий договора, регулирующих использование Объекта;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение Субарендатором любой из обязанностей, предусмотренных п.п. 3.4.8 и 3.4.9 настоящего договора.

6.1.2. Нарушения со стороны Арендатора:

- просрочка в передаче Объекта в аренду более чем на 15 (пятнадцать) дней;
- изъятие у Субарендатора Объекта ранее истечения срока субаренды в результате удовлетворения иска третьего лица к Арендатору в порядке, определенном ст. 301 ГК РФ;
- неисполнение Арендатором обязанности, предусмотренной ст. 613 ГК РФ, если это повлияло на возможность Субарендатора владеть и пользоваться Объектом;
- Арендатор создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

6.2. Штрафные санкции и ответственность Сторон:

6.2.1. в случае существенного нарушения обязательств по передаче Объекта в аренду в установленный срок, Арендатор обязуется выплатить Субарендатору штрафную неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента месячной арендной платы за каждый день просрочки, если Субарендатором не был расторгнут договор по указанному основанию в соответствии с п.п. 6.1.2. и 8.1.3. Договора;

6.2.2. в случае просрочки исполнения обязательств по оплате арендной платы согласно Приложению №2 к настоящему договору, Субарендатор уплачивает Арендатору штрафную неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки;

6.2.3. Стороны несут ответственность за действия своих сотрудников, причинивших материальный ущерб Объекту или третьим лицам, а Субарендатор также отвечает за своих посетителей;

6.2.4. Субарендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными и/или муниципальными контролирующими органами за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных Договором, в том числе за нарушение правил противопожарной безопасности, за нарушение правил техники безопасности, правил благоустройства, санитарных и экологических норм, требований технических регламентов, правил общественного порядка, требований установленных Федеральным законом от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака», норм градостроительного и земельного законодательства, законодательства в области охраны объектов культурного наследия, и иных действующих норм, нормативов и правил. Субарендатор является лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта в соответствии с требованиями ст.ст. 55.24, 55.25, 60 Градостроительного кодекса РФ в границах арендуемого Объекта, если иное не установлено Приложением №4 к Договору.

В частности, Субарендатор несет предусмотренную в настоящем пункте ответственность за несоблюдение нормативных показателей качества сточных вод или в случае сброса запрещенных загрязняющих веществ. В случае привлечения Арендатора к ответственности по вине Субарендатора за несоблюдение нормативных показателей качества сточных вод или в случае сброса запрещенных загрязняющих веществ Субарендатор обязан возместить Арендатору все понесённые убытки;

6.2.5. гражданско-правовым последствием невозможности использования Объекта не по вине Субарендатора, в том числе при обнаружения недостатков Объекта, полностью либо частично препятствующих пользованию им (не подпадающих под перечень, указанный в п. 2 ст. 612 ГК РФ) в соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ является освобождение Субарендатора от арендной платы по причине указанных обстоятельств полностью либо в соответствующей части;

6.2.6. в случае если Объект не был освобожден и передан Арендатору по акту сдачи-приемки в порядке, установленном статьей 8.3. настоящего договора, Субарендатор обязан оплатить Арендатору неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы постоянной части ежемесячной арендной платы за каждый календарный день не возврата Объекта по акту сдачи-приемки после истечения срока Договора в порядке и сроки, предусмотренные Договором. Указанная неустойка подлежит оплате в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Субарендатором требования о ее оплате;

6.2.7. Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый заактированный случай:

- складирования отходов производства в контейнеры Арендатора для ТКО, а также складирования отходов производства и потребления (отходов от своей деятельности) в местах общего пользования;

- несанкционированного вмешательства в работу расчетного прибора учета поставки отдельных видов коммунальных услуг, повлекшего искажение показаний прибора учета (нарушение целостности прибора учета, установление приспособлений, искажающих показания прибора учета, нарушение пломб и знаков маркировки, нарушение или изменение схемы учета, подключение приборов помимо согласованного с Арендатором прибора учета);

- самовольного подключения к инженерным сетям и/или иного вмешательства в их работу;

- нарушения требований пожарной безопасности, техники безопасности, санитарных и экологических норм.

6.3. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору, устранения нарушений и возмещения причиненных убытков.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок (дата) предоставления Объекта в аренду по акту приемки-передачи: «___» _____ 20__ г.

7.2. Срок субаренды - с момента предоставления Объекта в аренду, определяемого пунктом 7.1. настоящего договора и по «___» _____ 20__ г.

7.3. По окончании срока действия договора он считается прекращенным, а Объект подлежит возврату Арендатору по акту сдачи-приемки.

7.4. В случае если Субарендатор продолжает пользоваться арендованным помещением в течение 30 (тридцати) дней с момента истечения срока субаренды, а Арендатор не возражает против этого (не направлено уведомление об истечении срока действия договора, требования об освобождении Объекта в указанный срок), то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Подписание дополнительных соглашений в этом случае не требуется. При этом размер постоянной части арендной платы подлежит индексации в соответствии с п. 14. Приложения №2 к настоящему договору.

О намерении расторгнуть договор, возобновленный на неопределенный срок, сторона должна известить другую сторону не менее чем за 30 (тридцать) дней, что не исключает право Сторон на односторонний отказ от исполнения договора по предусмотренным настоящим договором иным основаниям.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ЕГО ПОСЛЕДСТВИЯ

8.1. Основания расторжения договора:

8.1.1. Настоящий договор может быть досрочно прекращен по соглашению сторон.

8.1.2. Арендатор вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке без обращения в суд в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ по следующим основаниям:

- при существенном нарушении Субарендатором условий договора;
- пользуется Объектом с существенным нарушением условий договора и действующего законодательства или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями условий договора или назначения Объекта;

- при начале процедур, связанных с изменением правосубъектности (статуса) Субарендатора, регистрируемым в ЕГРЮЛ, за исключением сведений о местонахождении, смене руководства, состава участников и органов управления;

- если Субарендатор уклоняется от приема Объекта по акту более чем на 15 (пятнадцать) дней с даты, оговоренной пунктом 7.1. настоящего договора;

8.1.3. Субарендатор вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке без обращения в суд в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ по следующим основаниям:

- при существенном нарушении Арендатором условий договора;
- при начале процедур, связанных с изменением правосубъектности (статуса) Арендатора, регистрируемым в ЕГРЮЛ, за исключением сведений о местонахождении, смене руководства, состава участников и органов управления;

- неисполнение Арендатором обязанности, предусмотренной в ст. 613 Гражданского кодекса РФ;

8.1.4. при прекращении действия Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 8.1.2 и 8.1.3. настоящего договора, Стороны извещают друг друга об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора в направляемом уведомлении, последствия которого наступают с даты его получения.

8.2. Каждая из Сторон в соответствии с п.п. 3.1.6, 3.2.7. договора вправе безмотивно отказаться от настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую сторону за 30 (тридцать) дней до даты предполагаемого расторжения.

При направлении такого уведомления Субарендатором он не имеет преимущественного права на заключение договора субаренды на новый срок.

При направлении такого уведомления Арендатором преимущественное право Субарендатора на заключение договора субаренды на новый срок реализуется путем направления Субарендатором уведомления в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендатора.

8.3. При прекращении действия Договора по любым основаниям Субарендатор обязан освободить и сдать Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа. Стороны пришли к

соглашению, что Субарендатор обязуется освободить Объект и передать его Арендатору по акту сдачи-приема до истечения последнего рабочего дня действия Договора.

Арендатор не несет ответственность за сохранность имущества, оставленного Субарендатором на Объекте после его возврата Арендатору по акту сдачи-приема или прекращения действия Договора по любым основаниям. Арендатор вправе по своему усмотрению вынести это имущество из Объекта или передать на хранение, не отвечая перед Субарендатором за его сохранность, с возмещением Субарендатором расходов на хранение.

В случае если по истечении 10 (десяти) календарных дней после возврата Объекта или прекращения действия Договора по любым основаниям, Субарендатор не обратится к Арендатору об истребовании оставленного им на Объекте имущества (движимых вещей), или иным образом не сообщит о наличии своего интереса к этому имуществу, данное имущество рассматривается как брошенное (оставленное с целью отказа от права собственности) Субарендатором. Арендатор вправе обратиться такое имущество в свою собственность в установленном законом порядке.

8.3.1. Если при возврате Объекта будут обнаружены недостатки или изменения, которые не были согласованы с Арендатором, Стороны настоящего договора подписывают Акт об обнаружении недостатков. В этом случае Объект считается не переданным. При отказе Субарендатора подписать такой Акт, он подписывается Арендатором в одностороннем порядке.

8.3.2. Субарендатор обязан либо оплатить Арендатору стоимость восстановительного ремонта в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Акта об обнаружении недостатков, либо в течение 10 (десяти) дней осуществить восстановление Объекта собственными силами и за свой счет.

8.3.3. Стороны, не позднее 3 (трех) дней с момента устранения Субарендатором недостатков в порядке п. 8.3.2. настоящего договора, подписывают акт сдачи-приема Объекта.

8.4. Последствия расторжения договора:

8.4.1. последствия прекращения действия договора в неурегулированной настоящим договором части определяются действующим законодательством РФ, а при прекращении действия договора по соглашению сторон – могут быть урегулированы таким соглашением;

8.4.2. при прекращении действия договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1.2. настоящего договора, или в порядке п. 8.2. по инициативе Субарендатора, а также в случае существенного нарушения условий договора со стороны Субарендатора, обеспечительный платеж Субарендатору не возвращается и не засчитывается в порядке, предусмотренном настоящим договором.

9. ПРАВО НА УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА

9.1. К имуществу Субарендатора, находящемуся на Объекте, при наличии задолженности по арендной плате и иным обязательствам по Договору, по возмещению убытков Арендатору, применяются правила п. 3.1.4. настоящего договора и правила Гражданского кодекса РФ об удержании (ст.ст. 359, 360 ГК РФ).

Арендатор вправе вскрыть Объект, описать имущество, находящееся на Объекте, при наличии любого из следующих условий (обстоятельств):

- в случае отсутствия Субарендатора (его работников, представителей) по месту нахождения арендованного Объекта, а также по указанным Субарендатором в тексте настоящего договора адресам и при наличии с его стороны просрочки уплаты арендной платы более чем на 10 (десять) календарных дней, независимо от суммы просрочки;

- если Субарендатор не возвращает Объект Арендатору по акту сдачи-приемки в течение более чем 5 (пяти) календарных дней с момента истечения срока Договора.

Вскрытие и описание имущества на Объекте должно быть произведено с участием двух незаинтересованных лиц и составлением акта описи. После чего описанное имущество подлежит помещению на хранение за счет Субарендатора. При этом Арендатор самостоятельно определяет срок и другие условия хранения. Субарендатор должен быть в разумный срок извещен о месте нахождения его имущества, порядке получения указанного имущества, порядке и размере оплаты расходов на хранение. Арендатор не несет ответственность за сохранность имущества с момента его передачи на хранение. Объект субаренды после составления акта описи считается переданным Арендатору, допуск Субарендатора на Объект без согласования Арендатора не допускается.

После составления акта описи имущества и передачи имущества на хранение Арендатор вправе во внесудебном порядке обратиться взыскание на указанное имущество в счет погашения задолженности по арендной плате, неустойке, штрафным санкциям, расходам Арендатора на хранение имущества.

9.2. Обращение взыскания на удерживаемое Арендатором имущество Субарендатора (далее – удерживаемое имущество) осуществляется во внесудебном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что обращение взыскания на удерживаемое имущество осуществляется одним из следующих способов:

- 1) оставление удерживаемого имущества Арендатором за собой;
- 2) продажа удерживаемого имущества третьему лицу Арендатором или комиссионером, действующим на основании заключенного между ним и Арендатором договора комиссии;
- 3) путем продажи на публичных торгах, проводимых в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

9.3. Право выбора способа обращения взыскания на удерживаемое имущество принадлежит Арендатору.

9.4. За счет стоимости удерживаемого Арендатором имущества Субарендатора подлежат удовлетворению любые требования Арендатора, вытекающие из обязательств Субарендатора.

Денежные средства, оставшиеся после реализации имущества и погашения задолженности Субарендатора по арендной плате, неустойке, штрафным санкциям, расходам Арендатора на хранение, подлежат перечислению Субарендатору по его письменному заявлению в адрес Арендатора с указанием реквизитов для перечисления.

9.5. Субарендатор согласен с тем, что вышеуказанные действия Арендатора по реализации имущества не являются неосновательным обогащением по отношению к Субарендатору, либо иным нарушением его прав, и направлены лишь на своевременное освобождение Объекта от имущества Субарендатора по прекращении субаренды, а также на погашение задолженности по арендной плате и иным обязательствам.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ И ИНЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

10.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) принятых по договору обязательств, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как: стихийные бедствия, в том числе, землетрясения, ураганы, наводнения, оползни, циклоны, снежные заносы, эпидемии; взрывы, пожары, террористические акты, выход из строя (разрушение или остановка) оборудования и инженерных сетей, аварий (если обязанная сторона принимала все меры по профилактике и техническому обслуживанию соответствующего оборудования), война, гражданская война, принятие законодательных актов, ведущих к изменению в гражданском и налоговом законодательстве.

К вышеперечисленным обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных товаров (работ, услуг), отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие разрешений (въездных виз) на пребывание, или одобрений, необходимых для исполнения договора, лицензий и иных разрешений на осуществление видов деятельности или совершение действий и иные неблагоприятные факторы хозяйственной жизни, производственные трудности и действия государственной власти.

10.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, как только это станет практически возможным, обязана течение 5 (пяти) дней с момента возникновения обстоятельства уведомить другую Сторону о таком обстоятельстве (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство.

10.3. Основания освобождения от ответственности имеют силу с момента возникновения обстоятельства (препятствия) или, если уведомление дано несвоевременно, - то с момента уведомления. Отсутствие уведомления возлагает на нарушившую Сторону обязательство возместить убытки за ущерб, который в ином случае мог быть предотвращен.

10.4. Факт наступления и прекращения форс-мажорных обстоятельств должен быть подтвержден официальными документами компетентных органов. В противном случае Стороны лишаются права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство.

10.5. Если основание для освобождения от ответственности существует более 3 (трех) месяцев, договор прекращается за невозможностью исполнения.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор субаренды вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Настоящий договор в период его действия может быть изменен или дополнен по обоюдному соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения, которое становится неотъемлемой частью договора, и в одностороннем порядке в случаях, указанных в настоящем договоре.

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в тексте настоящего договора, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.4. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Стороны полностью свободны в своей деятельности.

11.5. Стороны вправе направлять друг другу разъяснительные запросы и требовать получение ответа. При получении письменного запроса или иного документа, требующего официального ответа или подписания, получившая его Сторона обязана дать письменный ответ.

11.6. Для разрешения всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть по настоящему договору, в том числе по вопросам заключения, исполнения, прекращения действия настоящего договора, его соответствия законодательству РФ, в том числе по вопросам действительности и заключенности договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров.

Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия по договору, направляет другой Стороне соответствующее обращение (претензия, требование и пр.) с указанием возникших претензий и/или разногласий. Срок ответа на данное обращение составляет 3 (три) рабочих дня с даты его получения (либо с момента, когда оно считается полученным Стороной в порядке, установленном настоящим договором).

В случае если ответ на обращение не будет получен направившей его Стороной в установленный настоящим договором срок для ответа, либо если Стороны в этот же срок не придут к соглашению по возникшим претензиям и/или разногласиям, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендатора, а в случае если спор имеет исключительную подсудность соответствующего суда – в соответствии с действующим процессуальным законодательством РФ.

11.7. Стороны в случае изменения после заключения настоящего договора своего места нахождения, почтового адреса, банковских и прочих реквизитов, а также в случае смены руководителя обязуются уведомлять друг друга в письменном виде в срок не позднее 10 (десяти) дней со дня наступления таких обстоятельств.

В случае неисполнения Стороной договора обязательств об уведомлении по поводу изменения своего места нахождения и реквизитов, вторая Сторона признается надлежащим образом исполнившей свои обязательства и (или) надлежащим образом уведомившей другую Сторону по имеющимся у нее реквизитам.

Риск убытков, возникших вследствие неисполнения обязанности по извещению об изменениях места нахождения, а также реквизитов, несет Сторона, не исполнившая это обязательство.

11.8. Настоящий договор и Приложения №№ 1, 2, 3, 4 к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, составлены на ___ листах, в ___ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.9. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

11.10. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для стороны настоящего договора, влекут для соответствующей стороны такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило в организацию связи (почтовое отделение) по месту нахождения Стороны, которой оно направлено (адресату) и/ или направлено на адрес электронной почты, указанной в п. 11.11. настоящего договора, но по обстоятельствам, не зависящим от отправившей сообщение Стороны, не было вручено адресату или адресат не ознакомился с ним, в течение 7 (семи) календарных дней с даты поступления такого сообщения в порядке, установленном настоящим пунктом договора. В этом случае юридически значимое сообщение считается полученным по истечении 7 (семи) календарных дней со дня его направления адресату.

11.11. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, переданные посредством электронной почты и/или факсимильной связи, считаются действительными при условии последующего направления оригиналов документов. Стороны согласовывают следующие электронные адреса для связи по настоящему договору:

Арендатор _____

Субарендатор _____

11.12. Стороны подтверждают, что при заключении настоящего договора (согласовании его условий) действуют добросовестно и разумно, понимая содержание его условий и порядок их применения к отношениям сторон. Стороны не имеют каких-либо претензий в отношении порядка регулирования настоящим договором будущих отношений сторон.

Стороны также действуют добросовестно и разумно при исполнении настоящего договора.

11.13. Стороны подтверждают, что перед заключением настоящего договора ими совершены все необходимые действия и получены все разрешения, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, законодательством РФ о хозяйственных обществах и учредительными документами, заключаемый договор не противоречит уставным целям деятельности Сторон и их намерениям.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. Арендатор:

Акционерное общество «Управляющая компания «Единая арендная система»,

юридический адрес: _____

почтовый адрес: _____

ИНН/КПП: _____ ОГРН: _____

расчетный счет: _____ в _____

корреспондентский счет: _____, БИК: _____

12.2. Субарендатор: _____

адрес, тел.: , факс:

Расчет. счет № в _____

Корр. Счет № _____

БИК ИНН КПП _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

АО «УК «ЕАС»

в лице генерального директора

М.П.

Субарендатор:

в лице

М.П.

Приложение № 1
к договору субаренды нежилого объекта
недвижимости
№ _____
от « ____ » _____ 20__ г.

План этажа здания



ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
АО «УК «ЕАС»
в лице генерального директора

Субарендатор:

в лице

М.П.

М.П.

ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ

1. Ежемесячная арендная плата складывается из постоянной и переменной частей. Стороны пришли к соглашению, что положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ к денежным обязательствам Сторон, вытекающим из Договора, не применяются.

2. Ежемесячная постоянная часть арендной платы включает в себя плату за пользование всем Объектом и уплачивается Субарендатором согласно ставкам, действующим на момент подписания настоящего договора в соответствии с прилагаемым расчетом:

$$\text{Апл} = S * Ц, \text{ где}$$

Апл – ежемесячная постоянная часть арендной платы;

Ц – ставка арендной платы за 1 кв.м. без учета НДС;

S – общая площадь помещения в кв. метрах;

Сроки субаренды	№№ помещений (согласно п.1.2. настоящего договора)	Назначение	S, кв.м.	Ц, руб. без учета НДС
		Согласно действующему законодательству РФ, законодательству РТ и муниципальным правовым актам РТ		

Арендная плата в месяц, без учета НДС

ИТОГО к оплате: Апл без учета НДС + НДС.

3. Ежемесячная переменная часть арендной платы (**КЭУ**) включает в себя оплату коммунальных услуг и эксплуатационных услуг и уплачивается Субарендатором Арендатору согласно стоимости услуг, действующей на момент подписания настоящего приложения в соответствии с прилагаемыми расчетами:

$$\text{КЭУ} = \sum (S * Цк), \text{ где}$$

Цк - стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг за 1 кв.м. без учета НДС;

S – общая площадь помещения в кв. метрах;

Каждое произведение (S*Цк) округляется до двух знаков после запятой.

Сроки субаренды	№№ помещений (согласно п.1.2. настоящего договора)	Услуга	S, кв.м.	Стоимость услуг (за 1 кв.м.) без учета НДС, руб.
		Электроэнергия (аренда)		
		Водоснабжение (аренда)		
		Отопление (аренда)		
		Административные (аренда)		
		Благоустройство (аренда)		
		Эксплуатационные (аренда)		

Период оплаты

КЭУ, руб. в месяц, без учета НДС

ИТОГО к оплате: КЭУ без учета НДС + НДС.

4. Суммы, определенные расчетным путем в соответствии с п. 3 настоящего Приложения, подлежат перерасчету при условии и в порядке, определенном п. 5 настоящего Приложения.

5. В случае наличия на Объекте расчетных приборов учета поставки отдельных видов коммунальных услуг, перерасчет стоимости потребленных услуг производится по фактическим показаниям указанных приборов учета. При этом фактические показания приборов учета фиксируются Сторонами следующим образом: представители Сторон, уполномоченные по доверенности, 18-19 числа каждого месяца в 10:00 снимают показания приборов учета и фиксируют их в акте, подписанном обеими Сторонами; в случае, если одна Сторона не является для снятия показаний приборов учета, другая сторона фиксирует показания приборов учета в одностороннем порядке с привлечением понятых-свидетелей.

Перерасчет по фактическому потреблению Субарендатором коммунальных услуг производится Арендатором в период с 19 по 20 число текущего месяца. Перерасчет производится на основании Акта оказанных коммунальных услуг с последующим выставлением счета-фактуры.

При отсутствии акта, фиксирующего показания приборов учета по любой причине (при неподписании и другим причинам), ежемесячная переменная часть арендной платы (КЭУ) оплачивается Субарендатором в размере, указанном в п. 3 настоящего Порядка расчетов по арендной плате. Однако размер переменной части арендной платы во всяком случае не может быть менее фактического объема потребленных Субарендатором услуг.

В случае выявления срыва пломб на расчетных приборах учета поставки отдельных видов коммунальных услуг, нарушения целостности расчетных приборов учета поставки отдельных видов коммунальных услуг, а также совершения Субарендатором иных действий (бездействий), которые привели к искажению данных о фактическом объеме потребленных Субарендатором коммунальных услуг, составляется акт о безучетном потреблении коммунальной услуги. Переменная часть арендной платы (КЭУ) подлежит пересчету исходя из размера, указанного в п. 3 настоящего Приложения. Указанный порядок расчета переменной части арендной платы применяется за период с момента проведения последней контрольной проверки приборов учета Субарендатора и до момента устранения неисправности, установки, поверки и опломбирования расчетных приборов учета. В случае если размер переменной части арендной платы, рассчитанный указанным способом, превышает размер переменной части арендной платы, рассчитанный на основании показаний расчетных приборов учета, в том числе за предыдущий расчетный период, но не ранее проведения последней контрольной проверки приборов учета, Субарендатор обязан доплатить возникшую разницу.

В случае выявления утраты, неисправности, технической ошибки, отсутствия (в т.ч. отсутствия расчетных данных) приборов учета поставки отдельных видов коммунальных услуг переменная часть арендной платы (КЭУ) для 1-го и 2-го расчетных периодов подряд подлежит пересчету исходя из показаний расчетного прибора учета за аналогичный расчетный период предыдущего года, а при отсутствии данных за аналогичный расчетный период предыдущего года - на основании показаний расчетного прибора учета за ближайший расчетный период до момента выявления утраты (неисправности) расчетного прибора учета. Переменная часть арендной платы (КЭУ) для 3-го и последующих расчетных периодов подряд определяется расчетным способом в соответствии с п. 3 настоящего Приложения.

6. Ежемесячная арендная плата уплачивается Субарендатором в срок не позднее 5 числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора по указанным в тексте договора реквизитам.

7. Арендная плата уплачивается за период с момента предоставления Объекта в аренду, определенного пунктом 7.1 договора, и до возврата Объекта по акту сдачи-приемки.

8. Предварительная оплата арендной платы за весь срок действия настоящего договора, допускается только с согласия Арендатора.

9. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендатора.

10. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата субаренды не засчитывается и Арендатор вправе выставить штрафные санкции.

11. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Субарендатора банка не освобождает Субарендатора от уплаты штрафных санкций.

12. В случае просрочки оплаты арендной платы, платежи, осуществляемые Субарендатором после просрочки, не зависимо от назначения платежа и его указания в платежном поручении, распределяются следующим образом: в первую очередь погашается задолженность по арендной плате за предыдущий период, а во вторую очередь погашается текущая арендная плата.

13. В соответствии с главой 21 Налогового кодекса РФ Арендатор предъявляет к оплате, а Субарендатор оплачивает сумму налога на добавленную стоимость (НДС), начисленного на суммы арендной платы, указанные в п.п. 2. и 3. настоящего Приложения.

14. При возобновлении Договора на неопределенный срок размер постоянной части арендной платы подлежит ежегодной индексации, начиная с соответствующего числа нового срока субаренды, и увеличивается на ____ (_____) % от предыдущего установленного размера ежемесячной постоянной части арендной платы. Дата начала действия нового размера ежемесячной постоянной части арендной платы является «__» __ 20__ года. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении размера постоянной части арендной платы не требуется.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
АО «УК «ЕАС»
в лице генерального директора

Субарендатор:

_____ /
в лице

М.П.

М.П.

Порядок пользования арендованным Объектом

1. Субарендатор обязуется обеспечить:

- 1.1. соблюдение своими сотрудниками режима работы здания и установленного Арендатором пропускного режима;
- 1.2. бережное отношение своих сотрудников и посетителей к Объекту, зданию, а также любому имуществу Арендатора, включенному в состав Объекта или находящегося в здании или на придомовой территории;
- 1.3. соблюдение своими сотрудниками и посетителями правил общественного порядка, техники безопасности, противопожарной безопасности, промсанитарии и экологических норм, требований установленных Федеральным законом от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» в арендованном Объекте и в местах общего пользования;
- 1.4. соблюдение чистоты и порядка в коридорах, на лестничных площадках и в других местах общего пользования;
- 1.5. вынос твердых коммунальных отходов только в специальные места, определенные Арендатором;
- 1.6. допуск на Объект по первому требованию представителей Арендатора, служб государственного пожарного надзора и других государственных и муниципальных органов, контролирующих соблюдение законов и правил, касающихся порядка использования здания, Объекта, правил техники безопасности, правил пожарной безопасности, промсанитарии и экологических норм, и в установленные ими сроки устранять выявленные ими нарушения;
- 1.7. использование Объекта строго по прямому назначению, в порядке и целях, определенных в настоящем договоре;
- 1.8. восстановление Объекта за свой счет при нанесении ему ущерба действиями Субарендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер по предотвращению ущерба;
- 1.9. целостность и сохранность инженерно-технических коммуникаций и иного оборудования Объекта, не допускать их повреждения, затопления или замораживания;
- 1.10. собственными силами и за свой счет сохранность и исправность установленных приборов учета поставки отдельных видов коммунальных услуг, их соответствие требованиям действующего законодательства; в случае необходимости производить замену приборов учета; уведомлять Арендатора в течение 1 (одного) рабочего дня после устранения неисправности или замены приборов учета;
- 1.11. соблюдение норм действующего законодательства в сфере электроснабжения, в том числе Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (утв. Приказом Министерства энергетики РФ от 13.01.2003 г. за № 6 в последней редакции) в арендованном Объекте и в местах общего пользования;
- 1.12. соблюдение установленных действующим законодательством, в том числе Правилами холодного водоснабжения и водоотведения (утв. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 г. N 644 в последней редакции), нормативов допустимых сбросов и лимитов на сбросы, в том числе, но не ограничиваясь:
 - обеспечивать реализацию плана снижения сбросов (если для объектов этой категории абонентов в соответствии с законодательством РФ устанавливаются нормативы и(или) лимиты допустимых сбросов);
 - соблюдать нормативы по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод, требования к составу и свойствам отводимых сточных вод, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на централизованную систему водоотведения, и принимать меры по соблюдению указанных нормативов и требований;
 - обеспечивать локальную очистку сточных вод в случаях, предусмотренных Правилами холодного водоснабжения и водоотведения (утв. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 г. N 644 в последней редакции);
 - в случаях, установленных Правилами холодного водоснабжения и водоотведения (утв. Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 г. N 644 в последней редакции), собственными силами и за свой счет подавать декларацию о составе и свойствах сточных вод, при этом уведомлять Арендатора и организацию водопроводно-канализационного хозяйства о наличии такой обязанности.

2. Субарендатору запрещается:

- 2.1. хранение взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух, если в состав Объекта не входят специально оборудованные для этого и отвечающие всем необходимым требованиям помещения;
- 2.2. складировать в мусорные контейнеры Арендатора промышленные отходы Субарендатора;
- 2.3. слив пищевых отходов в канализационную систему;
- 2.4. выбрасывать или выливать из окон что-либо на придомовую территорию;
- 2.5. размещать на конструктивных элементах здания наружную рекламу без наличия соответствующего договора или средство наружной информации без согласования Арендатора и компетентного органа. В противном случае Субарендатор обязан демонтировать средство наружной рекламы и информации в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предъявления такого требования Арендатором. В случае если Субарендатор не выполняет свои обязательства по демонтажу средства наружной рекламы и информации, Арендатор вправе самостоятельно или с

привлечением третьих лиц демонтировать средство наружной рекламы и информации, письменно уведомив об этом Субарендатора, и представить к оплате Субарендатору сумму возмещения всех понесенных при этом затрат, а также штраф в размере 10 % от суммы понесенных затрат;

2.6. сдавать арендованный Объект или его часть в субаренду (поднаем), возобновлять договор субаренды в пределах срока субаренды и передавать свои права и обязанности по договору субаренды другому лицу (перенаем), предоставлять Объект или его часть в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендатора;

2.7. самовольно подключаться к инженерным коммуникациям Объекта и здания и вносить в них изменения;

2.8. самовольно производить перенос инженерных сетей;

2.9. самовольно устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

2.10. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

2.11. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.12. использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

2.13. допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

2.14. производить любые действия, которые могут повлечь за собой нанесение ущерба правам Арендатора или собственника Объекта;

2.15. допускать курение табака со стороны работников Субарендатора или его посетителей в арендуемом Объекте, здании (коридорах, лестничных площадках, санитарно-технических узлах, иных помещениях, включенных в состав в здания или на придомовой территории), иных местах в соответствии с ограничениями, предусмотренными Федеральным законом от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» применительно к Объекту субаренды и/или зданию, в котором он расположен;

2.16. использовать Объект (с пребыванием в нем людей) при наличии нарушений правил пожарной безопасности, и других требований безопасности, установленных действующим законодательством РФ.

3. Порядок взаимодействия при аварийных ситуациях

3.1. Субарендатор обязан незамедлительно (по факту обнаружения) уведомлять Арендатора и его технические службы об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и других дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта;

3.2. при заключении настоящего договора Субарендатор обязан предоставить Арендатору адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям в случае возникновения аварийной ситуации в любое время суток;

3.3. в случае отсутствия уполномоченного представителя Субарендатора при возникновении аварийной ситуации, Арендатор имеет право произвести вскрытие арендованного Объекта. По факту произведенного вскрытия составляется Акт, в котором фиксируются все обстоятельства произведенного вскрытия;

3.4. стороны в период действия заключенного договора по каждому случаю обнаружения аварии, повреждения, неисправности или другого дефекта инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта в срок не позднее 3 (трех) дней с момента обнаружения составляют Акт обследования, в котором устанавливают обстоятельства и причины возникновения аварийной ситуации или дефекта, размер причиненного ущерба. Указанный акт подписывается представителями каждой из сторон;

3.5. если Актом обследования установлено, что причиной возникновения аварии, повреждения, неисправности или другого дефекта инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта являются действия (бездействие) Субарендатора, его сотрудников и посетителей, то восстановительный ремонт производится за счет Субарендатора;

3.6. несоблюдение Субарендатором обязанности, предусмотренной п. 3.1 Порядка пользования арендованным Объектом является основанием для возникновения у него ответственности в форме возмещения убытков Арендатору, при условии, если данные убытки возникли в результате неуведомления или несвоевременного уведомления об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и других дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования Объекта. Виной Субарендатора, в частности, будет являться возникновение убытков в случае, если бы при надлежащем исполнении обязанностей Субарендатора по п. 3.1 Порядка пользования арендованным имуществом их возникновение можно было предотвратить.

4. Порядок взаимодействия при отсутствии поставки, недопоставке или некачественной поставке коммунальных и эксплуатационных услуг

4.1. Субарендатор имеет право требовать от Арендатора комиссионного фиксирования факта отсутствия поставки, недопоставки или некачественной поставки коммунальных и эксплуатационных услуг, на основании которого Арендатором производится перерасчет размера переменной части арендной платы;

4.2. комиссия создается в составе уполномоченного лица Субарендатора, Персонального менеджера, директора, администратора или главного инженера имущественного комплекса, в котором находится арендуемый Объект. В случае необходимости в состав комиссии дополнительно могут быть включены иные лица.

5. Режим работы здания:

5.1. Рабочие дни:

- с понедельника по пятницу: с _____ до _____ часов
- в субботу: с _____ до _____ часов

5.2. в выходные и праздничные дни: по письменной заявке Субарендатора с разрешением руководителя имущественного комплекса, в котором находится арендованный Объект;

5.3. в рабочее время, указанное в пункте 5.1. настоящего приложения, Субарендатор пользуется свободным доступом в арендуемый Объект;

5.4. Субарендатору отдельным письменным соглашением Сторон может быть установлен индивидуальный режим доступа в арендуемый Объект.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
АО «УК «ЕАС»
в лице генерального директора

Субарендатор:

в лице

_____/
М.П.

_____/
М.П.

Приложение №4
к договору субаренды нежилого объекта
недвижимости
№ _____
от « ____ » _____ 20__ г.

Границы разделения эксплуатационной ответственности

Субарендатор является лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в границах Объекта, указанных в плане этажа здания (Приложение № 1 к Договору).

С целью обеспечения надлежащего технического состояния и эксплуатации электрических, тепловых сетей, сетей водоснабжения и канализации, разграничения эксплуатационной ответственности за техническое состояние сетей и выполнение правил эксплуатации указанных сетей между Арендатором и Субарендатором

УСТАНОВИТЬ:

1. По электрическим сетям:
2. По тепловым сетям:
3. По сетям водоснабжения и канализации:
4. По уборке помещений: в границах Объекта, установленных в Приложении № 1 к Договору.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
АО «УК «ЕАС»
в лице генерального директора

Субарендатор:

_____ /
в лице

_____ /
М.П.

_____ /
М.П.

АКТ №
приемки-передачи нежилого помещения

к договору субаренды нежилого объекта недвижимости

№ _____ от « ____ » _____ 20__ г

г.Казань

от « ____ » _____ 20__ г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Единая арендная система», именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора ____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемое далее «**Субарендатор**» в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендатор передал, а Субарендатор принял во временное пользование нежилые помещения: № __ на этажах: __, общей площадью __ кв. метр, расположенные по адресу: _____ (далее – Объект).

2. Объект передан после осмотра.

3. Объект осмотрен Субарендатором, претензии по состоянию и техническим характеристикам Объекта у Субарендатора отсутствуют, Объект пригоден для эксплуатации и соответствует условиям Договора. Документы, переданные Субарендатору, достаточны для пользования Объектом в соответствии с его назначением.

4. Состояние Объекта и имущества, находящееся на Объекте: _____

_____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
АО «УК «ЕАС»
в лице генерального директора

Субарендатор:

в лице

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.