ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ

**недвижимого имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Субарендатор**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендатор с согласия Арендодателя предоставляет Субарендатору во временное пользование за плату объект недвижимого имущества (далее по тексту – «Объект»), характеризующийся следующими данными: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Объект должен использоваться Субарендатором по следующему назначению: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. На момент заключения настоящего договора, сдаваемый в субаренду Объект находится у Арендатора во временном пользовании по договору аренды от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. (далее – «Договор аренды»).

1.5. В силу п. 1. ст. 617 ГК РФ переход права собственности на Объект к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Арендная плата устанавливается в виде предоставления Субарендатором Арендатору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ услуг.

2.2. Услуги оказываются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Субарендатор имеет право**:

3.1.1. В соответствии с п.4 ст.614 ГК РФ, требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором субаренды, или состояние Объекта существенно ухудшились.

3.1.2. На заключение договора субаренды на новый срок в соответствии с п.1 ст.621 ГК РФ в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

3.1.3. В случае досрочного прекращения договора аренды Субарендатор имеет право на заключение с ним договора аренды на Объект в пределах оставшегося срока субаренды на тех же условиях.

3.1.4. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного Объекта.

3.1.5. В силу п.1 ст.616 ГК РФ, в случае нарушения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта:

производить капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью за счет Арендодателя;

требовать соответственного уменьшения арендной платы;

требовать расторжения договора и возмещения убытков.

3.2. **Субарендатор обязан**:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оказывать услуги Арендатору в качестве арендной платы за пользование Объектом.

3.2.2. Пользоваться арендованным Объектом в соответствии с условиями настоящего договора и целевым назначением Объекта.

3.2.3. Поддерживать Объект в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы на его содержание.

3.2.4. При прекращении настоящего договора вернуть Арендатору Объект в пригодном к использованию состоянии по Акту приема-возврата.

3.3. **Арендатор имеет право**:

3.3.1. Осуществлять проверку состояния Объекта не чаще одного раза в месяц, а также в случае неотложной необходимости, в присутствии Субарендатора.

3.3.2. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в субаренду Объекта.

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

3.4. **Арендатор обязан**:

3.4.1. Предоставить Субарендатору Объект в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями субаренды, предусмотренными в п.1.1. настоящего договора.

3.4.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Субарендатора препятствия в пользовании Объектом.

3.4.3. Принять от Субарендатора по Акту приема-возврата Объект в \_\_\_\_\_\_\_\_-дневный срок по истечении срока субаренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

**4. СРОК СУБАРЕНДЫ**

4.1. Срок субаренды Объекта по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента его принятия Арендатором по Акту приема-передачи и не может быть более срока договора аренды.

4.2. Если Субарендатор будет иметь намерение на заключение договора на новый срок, то он обязан уведомить об этом Арендатора не менее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_ месяц(ев) до окончания действия договора.

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

4.4. В случае, если ни одна из Сторон после истечения срока действия договора не заявит о его расторжении, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен или расторгнут.

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

5.2.1. грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемый Объект не по целевому назначению;

5.2.2. существенно ухудшает состояние арендуемого Объекта.

5.3. По требованию Субарендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, если:

5.3.1. Арендатор не предоставляет Объект в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями договора или назначением Объекта;

5.3.2. переданный Субарендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендатором при заключении договора, не были заранее известны Субарендатору и не должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра Объекта при заключении договора;

5.3.3. Арендодатель не производит капитальный ремонт Объекта в установленные настоящим договором аренды сроки;

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

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Субарендатор обязан возместить Арендатору убытки (реальный ущерб), причиненные задержкой возврата сданного в поднаем Объекта.

6.3. В соответствии с п.1 ст.612 ГК РФ Арендатор несет перед Субарендатором ответственность за недостатки сданного в субаренду Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

6.4. В случае использования Объекта не в соответствии с условиями настоящего договора или целевым назначением Субарендатор выплачивает Арендатору штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. Споры Сторон, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в суде в установленном законом порядке.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один хранится в делах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а остальные выдаются по экземпляру Арендатору и Субарендатору.

8.3. Настоящий договор вступает в силу с даты государственной регистрации его в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендатор**  Юр. адрес:  Почтовый адрес:  ИНН:  КПП:  Банк:  Рас./счёт:  Корр./счёт:  БИК: | **Арендатор**  Юр. адрес:  Почтовый адрес:  ИНН:  КПП:  Банк:  Рас./счёт:  Корр./счёт:  БИК: |

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Субарендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |