**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**долгосрочной субаренды недвижимого имущества**

г. Н.Новгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) ПАО Сбербанк** в лице своего филиала Головного отделения по Нижегородской области Волго-Вятского банка, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице заместителя управляющего – руководителя РСЦ Головного отделения по Нижегородской области Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк Полтавец Андрея Владимировича, действующего на основании Устава ПАО «Сбербанк России», Положения о Волго-Вятском банке ПАО «Сбербанк России» и Доверенности №ВВБ/292-Д от 22.03.2022, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Субарендатор»,** с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
	1. Арендатор обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование следующие нежилые помещения:
		1. нежилое помещение площадью 387,6 кв. м, этаж 1, с кадастровым номером 52:18:0040210:34, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, проспект Октября, дом 12, пом. П2, принадлежащее Доверителю на правах аренды, согласно договора аренды № 1408 от 14.08.2012 г.;
		2. часть нежилого помещения общей площадью 587,9 кв.м. этаж 1, подвал, с кадастровым номером: 52:18:0040210:319, площадь субаренды 386,1 кв.м. на 1-ом этаже, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, проспект Октября, дом 12, пом. П11, принадлежащее Доверителю на правах аренды, согласно договора аренды № 1408 от 14.08.2012 г.

Общая площадь, передаваемая в субаренду, составляет 773,7 кв.м. (далее – Объект).

* 1. Помещение принадлежит Арендатору на праве аренды согласно договора № 1408 от 14.08.2012г. (далее – Основной договор аренды), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 52-52-01/098/2013-270 от 05.03.2013 г. Копия письма Арендодателя о согласии на передачу Объекта в субаренду, прилагается к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части.
	2. Цель субаренды – коммерческая деятельность, не противоречащая действующему законодательству.
	3. На дату подписания Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Объект находится в состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.
	4. Арендатор гарантирует, что на дату подписания Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре, именно:
* Запрещение регистрации от 26.10.2022 г. без срока действия, на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации № 112803/22/52063-ИП от 06.10.2022, выданным 12.10.2022 Автозаводским РОСП №2 г. Н. Новгорода УФССП по Нижегородской области;
* Запрещение регистрации от 14.12.2023 г. без срока действия, на основании Постановления судебного пристава-исполнителя № 191975753/5263 (112803/22/52063-ИП), выданным 13.12.2023 Автозаводским Отделом судебных приставов №2.
1. **Срок аренды и срок действия Договора**
	1. Настоящий Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента подписания Договора, и действует по 30.04.2026 г. включительно, но не превышая срока действия Основного договора аренды.
	2. Течение срока субаренды начинается с момента подписания Сторонами [Акта](http://fedconsultant.ca.sbrf.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PAP&n=87093&date=09.06.2023) приема-передачи помещения и прекращается одновременно с истечением срока настоящего Договора и/или прекращения Основного договора аренды. В случае продления срока Основного договора аренды срок действия настоящего Договора также может быть продлен по письменному соглашению Сторон.

1. **Предоставление и возврат Объекта по Договору.**
	1. Передача Объекта оформляется актом приема-передачи (возврата) Объекта (далее – **«Акт приема-передачи»**), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта, инженерного оборудования на момент передачи.

Объект предоставляется Субарендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями, необходимыми для его полноценного использования, перечисленным в Акте приема-передачи Объекта.

* 1. В последний день срока аренды (пункт 2.1 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Субарендатор обязан возвратить Арендатору Объект по Акту приема-передачи, в том состоянии, в котором Субарендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с письменного согласия Арендатора неотделимых улучшений. При этом Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иного имущества (вещей) Субарендатора.
	2. В случае возврата Субарендатором Объекта в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), в том числе в случае нарушения Субарендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 5.3.6. Договора, Стороны фиксируют данные несоответствия и нарушения в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Субарендатором выявленных Арендатором недостатков, Арендатор вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Субарендатор обязуется возместить Арендатору все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере Постоянной арендной платы за месяц, применяемой на дату возврата Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня доставки соответствующего требования от Арендатора.
	3. За весь период проведения работ, указанных в пункте 3.3 Договора, по приведению Объекта в состояние, соответствующее условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Субарендатор уплачивает все платежи, предусмотренные разделом 4 Договора.
	4. Стоимость всех произведенных Субарендатором неотделимых улучшений возмещению не подлежит.
1. **Арендная плата и порядок расчетов**
	1. Арендная плата (далее - **«Арендная плата»**) за пользование Объектом состоит из Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы.
	2. Постоянная арендная плата составляет 993,6/496,8 руб. за 1 кв.м., в том числе НДС (20%). Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет 768 748, 32/384374,16 рублей, в том числе НДС (20%).
	3. Переменная арендная плата:

Субарендатор ежемесячно возмещает (компенсирует) арендатору расходы по оплате коммунальных услуг (переменная часть арендной платы), а именно: отопление, водоснабжение, канализация - исходя из отношения площади Объекта к площади всех помещений в Здании в отношении которых снабжающими и обслуживающими организациями предъявлены расходы. Счет на оплату переменной арендной платы выставляется с приложением заверенных Арендатором копий документов, подтверждающих расходы по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные расходы (счет, счет-фактура, акт, платежное требование, показания приборов учета и т.п.).

Субарендатор возмещает (компенсирует) арендатору фактически понесенные расходы по оплате электроэнергии по действующим тарифам энергосберегающей организации(из расчета по показаниям приборов учета расхода электроэнергии за фактическое потребление, которые снимаются ежемесячно при совместном присутствии представителей субарендатора и арендатора) на основании предоставленных арендатором счетов и копий подтверждающих документов, выставляемых энергоснабжающей организацией за соответствующий расчетный период;

* 1. Арендная плата не включает в себя плату за негативное воздействие на окружающую среду.
	2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора, по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи. При начислении арендной платы в месяце, в котором передается и возвращается Объект, принимается фактическое количество календарных дней.
	3. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату за первый месяц аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.
	4. Арендная плата вносится ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.
	5. Субарендатор производит возмещение (компенсацию) затрат, указанных в п.4.3. настоящего Договора путем перечисления на расчетный счет Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения счета Субарендатором.
	6. Субарендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендатора, указанный в разделе 13 Договора.
	7. Днем исполнения обязательства Субарендатора по внесению платежей является день зачисления средств на счет Арендатора.
	8. Постоянная арендная плата по Договору может ежегодно, начиная со второго года срока аренды одностороннем порядке увеличиваться на индекс потребительских цен, сложившийся за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года срока аренды, либо на 5%, если указанный индекс потребительских составляет менее 5%.

Увеличение в одностороннем порядке производится посредством направления Арендатором уведомления Субарендатору об изменении арендной платы. Арендная плата в этом случае считается измененной с даты доставки Субарендатору соответствующего уведомления (если более поздняя дата изменения арендной платы не указана в уведомлении )..

* 1. Обеспечительный платеж:
		1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора Субарендатор перечисляет на счет Арендота обеспечительный платеж, включая НДС, в размере, равном сумме Постоянной арендной платы за 1 (один) календарный месяц с учетом НДС.
		2. Обеспечительный платеж остается у Арендатора в течение всего срока действия Договора в целях обеспечения надлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору, при этом проценты за пользование суммой обеспечительного платежа в пользу Субарендатора не начисляются.
		3. Арендатор имеет право производить удержание из суммы обеспечительного платежа любых средств, причитающихся Арендаору в соответствии с Договором, в том числе в соответствии с пунктом 3.3 Договора.
		4. Арендатор уведомляет Субарендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа.
		5. Субарендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня доставки уведомления Арендатора, направленного в соответствии с пунктом 12.3 Договора, оплатить Арендатору указанную в уведомлении сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.
		6. В случае увеличения размера Постоянной арендной платы, в том числе в соответствии с пунктом 4.11 Договора, Субарендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента доставки от Арендатора уведомления о таком увеличении или с момента подписания соответствующего дополнительного соглашения оплатить Арендатору дополнительную сумму обеспечительного платежа, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа до размера, указанного в пункте 4.12.1 Договора.
		7. Арендатор, по своему усмотрению, имеет право зачесть обеспечительный платеж или его часть в счет арендной платы за последний месяц аренды по Договору. В случае принятия решения о зачете обеспечительного платежа в счет арендной платы Арендатор уведомляет Субарендатора в письменной форме.
		8. Обеспечительный платеж или его оставшаяся часть в том объеме, в котором обеспечительный платеж не был использован Арендатором должен быть возвращен Субарендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи о возврате Объекта, но не ранее осуществления Арендатором всех необходимых удержаний из суммы обеспечительного платежа, причитающихся Арендатору в соответствии с Договором.
		9. Обеспечительный платеж не является задатком в значении статей 380-381 Гражданского кодекса Российской Федерации.
1. **Права и обязанности Сторон**

**5.1. Арендатор обязуется:**

5.1.1. Предоставить Субарендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования и в соответствии с условиями Договора в течение 10 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

5.1.2. Осуществлять письменное согласование капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений Объекта, размещения рекламы, рекламных конструкций, объявлений, вывесок, учрежденческих и информационных досок, табличек, иных информационных конструкций снаружи Здания, а также если они размещены внутри Объекта, но видимых снаружи, при поступлении соответствующего обращения от Субарендатора или направлять мотивированный отказ от согласования.

5.1.3. Не чинить препятствий Субарендатору в правомерном использовании Объекта.

**5.2. Арендатор вправе:**

5.2.1. Арендатор имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пункте 5.3.9. Договора, для контроля за соблюдением Субарендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендатора подразумевает право на вход на Объект представителей Арендатора. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа и влекущих за собой ущерб Объекту (в том числе, но не исключительно, в случае опасности, возникшей вследствие пожара, затопления, наводнения, иных аварийных ситуаций, сбоя в работе или поломке инженерных систем, совершения кем-либо административных правонарушений на Объекте), Арендатор имеет право на беспрепятственный доступ в Объект без предварительного уведомления Субарендатора (а также в отсутствие представителей Субарендатора, если таковые не находятся в Объекте в момент вышеуказанного чрезвычайного доступа).

О каждом из упомянутых в настоящем пункте случаев доступа на Объект Арендатор обязан немедленно уведомить Субарендатора.

5.2.2. В случае неисполнения Субарендатором обязательства по освобождению Объекта в связи с истечением срока аренды или досрочным расторжением Договора, Арендатор вправе отказать работникам Субарендатора и третьим лицам, имеющим отношение к Субарендатору, в доступе в Объект и (или) прекратить предоставление Субарендатору предусмотренных Договором коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за датой истечения срока аренды или расторжения Договора, без возмещения Субарендатору убытков, которые могут возникнуть у последнего в данной связи.

**5.3. Субарендатор обязуется:**

5.3.1.Принять Объект от Арендатора в порядке и срок указанные в п. 3.1 и 5.1.1. Договора.

5.3.2. Использовать Объект в соответствии с условиями Договора.

5.3.3. Вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором, в размере и сроки, установленные Договором.

5.3.4. Без предварительного письменного согласия Арендатора:

* + - 1. не передавать Объект в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам;
			2. Субарендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц;
			3. Субарендатор не вправе использовать адрес Объекта как адрес в пределах места своего нахождения («юридический адрес») и вносить указанный адрес в ЕГРЮЛ;
			4. не производить реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения Объекта;
			5. не размещать рекламу, рекламные конструкции, рекламные вывески, информационные вывески и иные конструкции снаружи Здания, в местах общего пользования внутри и снаружи Здания, а также внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта;
			6. не использовать Объект для проведения массовых мероприятий любого (в том числе рекламного) характера.
		1. Прекратить использование «юридического адреса» по месту нахождения Объекта в течение 1 (одного) месяца после прекращения (расторжения) действия Договора и уведомить об этом Арендодателя путем представления актуальной выписки из ЕГРЮЛ.
		2. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения письменного согласия от Арендатора, производить текущий ремонт Объекта при условии получения Субарендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ несет Субарендатор.
		3. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в чистом, работоспособном, функциональном, исправном и безопасном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.
		4. По предварительному письменному требованию Арендатора предоставлять представителю Арендатора доступ на Объект в присутствии представителей Субарендатора (не чаще чем 1 (один) раз в (месяц). Точное время, когда Субарендатор обязан предоставить Арендатору доступ в Объект, устанавливается Арендатором в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Субарендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы, а также случаев, указанных в пункте 5.2.1 Договора.
		5. Соблюдать требования пожарной безопасности, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны. Обеспечивать соблюдение всех норм и правил действующего законодательства в области охраны окружающей среды, правил и положений по охране здоровья и соблюдения санитарно-эпидемиологических, жилищных, строительных и прочих норм, техники безопасности, правил безопасности своих сотрудников и посетителей, пожарной безопасности.
		6. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Субарендатора аварий на Объекте и их последствий.
		7. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Субарендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками или посетителями Субарендатора оборудования, отделки и строительных конструкций Здания, в том числе Мест общего пользования, приведших к нанесению вреда имуществу или здоровью сотрудников Арендатора или третьим лицам.
		8. Немедленно извещать Арендатора и соответствующие аварийные службы о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем) нанести Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта с разумной степенью заботливости об Объекте.
		9. Если Объект в результате действий Субарендатора или непринятия им необходимых своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Субарендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.
		10. В случае, если Арендатором будут оплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Российской Федерации Субарендатором в Здании, возникших по его вине, Субарендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендатора обязан возместить Арендатору уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендатора с приложением документов, подтверждающих их уплату, либо Арендатор вправе удержать уплаченные за субарендатора штрафы (и иные платежи) из суммы обеспечительного платежа.
		11. Не повреждать и не загромождать любую часть Объекта, а также не затруднять доступ к ним, не размещать в Объекте и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые нанесут вред Объекту и (или) Зданию.
		12. Возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора.
		13. Самостоятельно осуществлять свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.
		14. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, в том числе в области пожарной безопасности, охраны труда и охраны окружающей среды.
		15. За свой счет осуществлять охрану Объекта, а также находящихся в Объекте материальных ценностей.
		16. При осуществлении Субарендатором хозяйственной и (или) иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, Субарендатор обязан вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.
		17. Не использовать Объект следующими способами и (или) в целях:
			1. при котором значительно увеличивается уровень шума в Объекте или в Здании в целом, в том числе не использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы таким образом, чтобы их было слышно за пределами Объекта;
			2. представляющих потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендатору или третьим лицам;
			3. не соответствующих требованиям законодательства и/или нормам морали;
			4. который влечет перегрузку полов или потолков Объекта, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Объект или Здание, а также для целей, являющихся опасными и способными нанести ущерб Объекту или Зданию в целом или в какой-либо части;
			5. который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Объекта или Здания.
		18. Субарендатор не вправе использовать Места общего пользования для погрузки, разгрузки, доставки грузов или других видов деятельности, несовместимых с общим назначением соответствующих Мест общего пользования, за исключением Мест общего пользования, специально отведенных для этих целей. Субарендатор не должен использовать Места общего пользования для какой-либо деятельности, которая может помешать деятельности других арендаторов Здания (включая их посетителей).
		19. В случае, если Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт, то он обязан до возврата Объекта или в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента их завершения (применяется срок, наступающий раньше):
			1. если требуется внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости, за свой счет обеспечить внесение необходимых изменений в данный реестр, в том числе подготовить техническую документацию по результатам кадастровых и/или иных работ, в случае невозможности внесения данных изменений - вернуть Объект в первоначальное состояние своими силами и за свой счет;
			2. предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном законодательством Российской Федерации порядке, а также документы, которые на момент оформления будут предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.
			3. По письменному запросу Арендатора, для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости в связи с реконструкцией (перепланировкой, переустройством), капитальным ремонтом Объекта, Арендодатель, по своему усмотрению, выдает доверенность представителю Арендатора на право внесения указанных изменений либо обеспечивает участие своего представителя при подаче документов.
	1. **Субарендатор вправе:**

5.4.1.Беспрепятственно занять и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Субарендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендатора.

* + 1. Проводить за свой счет на Объекте ремонтные работы и неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендатора на производство таких работ. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Субарендатором за счет собственных средств и с письменного согласия Арендатора, с момента их совершения являются частью Объекта, принадлежащего Арендатору на праве аренды.
		2. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендатору на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Субарендатор произвел и которые являются его собственностью.
		3. При необходимости, по письменному согласованию с Арендатором, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.
		4. Доходы, полученные Субарендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором, являются его собственностью.
		5. С предварительного письменного согласования Арендатора:

- проводить ремонтные работы;

- устанавливать какое-либо техническое оборудование, требующее подсоединения к инженерным системам Объекта или стационарного прикрепления к конструктивным частям Объекта;

- определять режимы работы и охраны Объекта.

5.4.7. Самостоятельно, своими силами и за свой счет организовать охрану Объекта и находящегося на его площадях оборудования Субарендатора и установить любые, разрешенные к использованию системы безопасности предварительно письменно согласовав их с Арендатором.

* + 1. Заключая Договор, Стороны договорились сотрудничать в области оказания Субарендатору услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств при ведении Субарендатором коммерческой в Объекте, переданном Арендатором по Договору.
		2. Настоящим Субарендатор выражает намерение (при наличии потребности в услугах эквайринга и/или инкассации денежных средств в рамках своей деятельности в Объекте) рассматривать Арендатора в качестве предпочтительного исполнителя указанных услуг, а Арендатор выражает намерение оказывать названные услуги Субарендатору.

Субарендатор соглашается с тем, что при наличии потребности в услугах эквайринга и/или инкассации денежных средств в рамках своей деятельности в Объекте, Субарендатор в первую очередь обращается к Арендатору в целях получения и рассмотрения предложения Арендатора о предоставлении/оказании названных услуг и заключении соответствующих договоров.

В свою очередь Арендатор в кратчайшие сроки направляет свое предложение о предоставлении/оказании услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств (при ведении Субарендатором коммерческой и/или иной деятельности в Объекте) или отказ от предоставления Арендатора услуг и/или заключения договоров на оказание/предоставление указанных услуг. При этом Субарендатор не лишается права заключения договоров с третьими лицами на оказание услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств в случае получения отказа Арендатора от предоставления Арендатора названных услуг и/или заключения соответствующих с ним договоров или соответствующего предложения.

1. **Ответственность Сторон**

6.1.Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

6.2. При нарушении Субрендатором сроков перечисления арендной платы и (или) иных платежей по Договору, в том числе срока пополнения обеспечительного платежа, Субарендатор обязан уплатить Арендатору за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от просроченной суммы арендной платы и (или) иных платежей по Договору.

6.3. В случае, если размер неустойки, в соответствии с пунктом 6.2 Договора, и просроченной суммы арендной платы больше чем размер Постоянной арендной платы за 1 (один) календарный месяц, то

Арендатор, предупредив Субрендатора не позднее чем за 3 (три) рабочих дня, имеет право ограничить доступ Субарендатора к Объекту и/или приостановить предоставление предусмотренных Договором коммунальных услуг, и требовать досрочного внесения Постоянной арендной платы за 2 (два) календарных месяца.

Субарендатор обязуется исполнить вышеуказанное требование о досрочном внесении арендной платы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения. В случае нарушения Субарендатором данного обязательства Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор, путем направления Субарендатору соответствующего уведомления не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты расторжения.

Арендатор прекращает ограничение доступа и возобновляет предоставление предусмотренных Договором коммунальных услуг в течение 3 (трех) рабочего дня со дня зачисления средств на счет Арендатора в полном объеме, указанном в требовании.

Осуществление Арендатором любого из перечисленных в настоящем пункте прав, не освобождает Субарендатора от обязанности исполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по выплате Арендной платы и иных платежей, и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

6.4. В случае нецелевого использования Объекта, осуществления коммерческой деятельности с нарушением законодательства РФ, а также не соблюдения Субарендатором всех норм и правил действующего законодательства в области охраны окружающей среды, правил и положений по охране здоровья и санитарно- эпидемиологических, строительных и прочих норм, техники безопасности, пожарной безопасности, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф, включая НДС, в двукратном размере постоянной арендной платы в месяц за всю площадь Объекта, в соответствии с п. 4.2 Договора.

6.5. Выплата неустойки и/или штрафа, компенсация понесенного ущерба, возмещение убытков производится по письменному требованию одной Стороны к другой, и должна быть осуществлена в срок, указанный в соответствующем требовании, если иное не предусмотрено Договором.

6.6 Субарендатор обязан возместить имущественные потери Арендодателя в соответствии со ст. 406.1 ГК РФ, возникшие у Арендатора в случае привлечения его к ответственности за использование Земельного участка, на котором расположено Здание, с нарушением вида его разрешенного использования, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

6.7 В случае причинения Субарендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Здания, Объекта, Мест общего пользования, принадлежностей, иного оборудования или имущества переданного Субарендатору в составе Объекта, неисполнения требований пункта 5.3.11 Договора, Субарендатор возмещает Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендатора размер причиненного ущерба и понесенных им убытков в полном объеме.

 6.8. Уплата неустойки, штрафа и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.9. Субарендатор несет ответственность за неисполнение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством в части организации и выполнении видов работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности. В случае причинения ущерба Арендатору и/или третьим лицам в результате неисполнения требований пожарной безопасности, Субарендатор возмещает причиненный ущерб и/или убытки в полном объеме, включая суммы штрафных санкций, наложенных на Арендатора в связи с невыполнением Арендатором требований пожарной безопасности. Основанием для возмещения убытков в результате применения к Арендатору штрафных санкций, является письменное требование Арендатора с приложением документов о наложении штрафов.

6.10. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе и/или по вине Субарендатора, последний выплачивает Арендатору неустойку (штраф) включая НДС, в двукратном размере постоянной арендной платы в месяц за всю площадь Объекта, в соответствии с п. 4.2 Договора.

1. **Изменение о расторжение Договора.**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон, а также в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством или настоящим Договором.

7.2. Независимо от основания прекращения действия Договора Стороны обязаны осуществить взаиморасчеты не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора.

* 1. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора

(исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его после направления Субарендатору письменного уведомления о досрочном расторжении договора не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней в случаях, когда Субарендатор:

 7.3.1 Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора, либо с неоднократными нарушениями Договора;

* + 1. Существенно ухудшает Объект или использует Объект не по целевому назначению;

7.3.3 Производит или произвел реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт без письменного согласия Арендатора или с нарушением согласованных сроков и условий;

7.3.4 Не исполняет обязанности по внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости или предоставлению документации согласно пункту 5.3.6 Договора;

7.3.5 Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

7.3.6 Внес право аренды в залог и (или) в уставный капитал юридического лица, уступил права и (или) осуществил перевод долга по Договору, передал Объект (или его часть) в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, иным образом обременил Объект правами третьих лиц, без предварительного письменного согласия Арендатора;

7.3.7 Объявлен банкротом или неплатежеспособным либо в отношении Субарендатора в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства);

7.3.8 Совершил более чем 2 (двух) нарушений своих обязательств, установленных в разделе 5 Договора в течение 6 (шести) месяцев;

7.3.9 Не исполняет обязанность по принятию Объекта, предусмотренную пунктом 5.3.1 Договора (нарушил сроки принятия Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней);

7.3.10 Не исполняет обязанности по внесению арендной платы и (или) по уплате иных платежей, предусмотренных Договором (нарушил сроки внесения платежей более чем на 10 (десять) календарных дней).

7.4. Сторона вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (ст. 450.1 ГК РФ) путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты досрочного расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков любой Стороне, связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения

7.5. В случае проведения несогласованной с Арендатором перепланировки и не внесения изменений в документы технической инвентаризации в установленный договором срок, а также в случае отказа своими силами и за свой счет устранить результаты перепланировки и/или переустройства и оплатить штрафы, выставленные со стороны государственных органов за такую перепланировку/переустройство, Арендатор вправе отказаться от исполнения договора, направив Субарендатору уведомление о таком отказе не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

8.1 Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.

8.2 Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.

* 1. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую

Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 3 (трех) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.

* 1. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.
	2. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.
1. **Конфиденциальность**

9.1 По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.

9.2 Любые убытки, вызванные нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3 Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора.

* 1. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
1. **Порядок разрешения споров**

10.1 Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

10.2 В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор передается в Арбитражный суд Нижегородской области.

1. **Прочие условия**

11.1 В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендатор настоящим поручает Субарендатору представить Договор в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 и 5.1.1. Договора, а Субарендатор принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении, оплачиваются Субарендатором в полном объеме.

11.3. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в Договоре.

При изменении адресов или иных сведений, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору, соответствующая Сторона заблаговременно, не позднее 1 (одного) рабочего дня до вступления в силу соответствующих изменений, обязана обеспечить доставку другой Стороне соответствующего уведомления. На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения с подтверждением доставки;

в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

11.4 В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложение № 3 к Договору).

1. **Приложения к Договору**

12.1 Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой

частью и действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

12.2 Приложение № 1 – План Объекта (заштриховано и выделено \_\_\_\_ цветом) на этаже – на \_\_ листах.

12.3 Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на \_\_ листах.

* 1. Приложение № 3 – Антикоррупционная оговорка – на 2 листах.
	2. Копия письма Арендодателя о согласии на передачу Объекта в субаренду от

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

Приложение № 1

**План Объекта**

 (выделено красным цветом) на этаже



**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор** | **Субарендатор** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |