**ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ**

**НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № \_\_\_\_\_**

**г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «**Арендодатель»,** (ИНН, КПП)в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР ТРАНСФЕРА ТЕХНОЛОГИЙ»**, именуемое в дальнейшем **«Субрендатор»** (ИНН 4705059882,
КПП 470501001), в лице Хмелевского Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Арендодатель с предварительного письменного согласия,уполномоченного собственником помещения, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с п. 4.16. Договора аренды нежилых помещений № 08/13-Д от 26 декабря 2013 года, обязуется передать, а Субарендатор принять во временное возмездное владение и пользование часть нежилого помещения \_\_\_\_\_, кадастровый номер:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей арендуемой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ квадратных метров (далее по тексту – Помещение), расположенного на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (далее по тексту – Здание).
	2. Помещение принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН, КПП) на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк серии \_\_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_\_), выданным «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.
	3. Помещение обозначено на прилагаемом к настоящему Договору плане помещений n-го этажа Здания, который составлен по данным филиала ГУП ГУИОН ПИБ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района Санкт-Петербурга и в котором границы Помещения обозначены линиями красного цвета (Приложение № 1 к настоящему Договору).
	4. Срок субаренды по настоящему Договору - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев, исчисляемых с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
	5. Помещение передается Субарендатору для использования его в качестве офисного помещения, т.е. для размещения рабочих мест, хранения документов и приема посетителей (далее по тексту - «целевое назначение»).
1. **ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ СУБАРЕНДАТОРУ И ВОЗВРАТ
ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЮ**
	1. Арендодатель передает Помещение Субарендатору по Акту приема-передачи в срок не позднее дня, следующего за днем заключения настоящего Договора.
	2. По окончании срока действия или при досрочном прекращении настоящего Договора, Субарендатор освобождает Помещение и передает его по Акту возврата Арендодателю в состоянии не в худшем, чем то, в котором он его получил, с учетом нормального износа, в день, когда Субарендатор обязан это сделать с соответствии с настоящим Договором и/или законом.
	3. Все отделимые улучшения, произведенные Субарендатором в Помещении, являются его собственностью и по окончании срока субаренды подлежат изъятию и вывозу из Помещения силами и за счет средств Субарендатора. Все неотделимые улучшения, произведенные Субарендатором в помещении, по окончании срока субаренды изъятию и вывозу из помещения не подлежат.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

* 1. Арендодатель обязан передать Помещение Субарендатору по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.2.1. Договора.
	2. Арендодатель обязан принимать меры к устранению аварий, произошедших в Помещении и Здании, в кратчайшие сроки. В случае, если авария произошла при отсутствии виновных действий со стороны Субарендатора, Арендодатель устраняет последствия аварии за свой счет. В случае если авария произошла по вине Субарендатора, Субарендатор возмещает Арендодателю расходы, понесенные последним для устранения последствий аварии.

В случае возникновения аварийных ситуаций в отсутствие Субарендатора, которые могут причинить ущерб Зданию, Помещению и находящемуся в нем имуществу, работники Арендодателя имеют право в целях устранения аварийной ситуации вскрывать Помещение с обязательным составлением акта, обеспечением (при наличии возможности) сохранности Помещения и имущества в нем и незамедлительным уведомлением Субарендатора.

* 1. В период действия настоящего Договора Арендодатель обязан не препятствовать использованию Субарендатором Помещения в соответствии с его целевым назначением, определенным п. 1.5. настоящего Договора, и пропуску в него лиц, работающих или сотрудничающих с Субарендатором, полномочия которых оформлены в соответствии с требованиями охранно-пропускного режима на территории Здания, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Субарендатора, если такая деятельность не мешает другим Субарендаторам и не создает угрозы сохранности Здания и имущества Арендодателя и других Субарендаторов.
	2. Арендодатель обязан обеспечивать в течение срока действия настоящего Договора электро-, тепло-, водоснабжение, вентиляцию и кондиционирование Помещения, а также содержать Здание в исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать техническое обслуживание Здания и его инженерных систем и оборудования, в том числе противопожарных систем, вентиляционного оборудования, установленного в Помещении, а также в местах общего пользования.
	3. Арендодатель обязан организовать вывоз мусора (твердых бытовых отходов, за исключением строительного и крупногабаритного мусора, производственных отходов, связанных с особенным характером профессиональной деятельности Субарендатора, а также упаковочного материала, используемого для доставки мебели и оборудования Субарендатора), уборку мест общего пользования и прилегающей к Зданию территории, мытье и обслуживание светопрозрачных конструкций Здания (снаружи), обслуживание грязезащитных систем, дератизацию на регулярной основе.
	4. Арендодатель обязан организовать пропускной режим в Здании и поддержание общественного порядка в местах общего пользования.
	5. Арендодатель обязан незамедлительно уведомить Субарендатора о прекращении подачи в Здание воды, электричества и газа со стороны снабжающих организаций. Арендодатель в указанном случае не несет ответственность за невозможность обеспечения Помещения коммунальными услугами и не компенсирует Субарендатору вызванные этим убытки. При выполнении ремонта, осмотра или профилактики оборудования и инженерных сетей Арендодатель вправе прекратить предоставление в Помещение коммунальных услуг на необходимое время при условии предварительного извещения Субарендатора о причинах, времени и предполагаемых сроках ремонта (осмотра, профилактики).
	6. Арендодатель обязан предоставить Субарендатору возможность подключения к телекоммуникационным сетям (телефон, Интернет) на основании договоров, заключаемых Субарендатором самостоятельно с оператором связи, предоставляющим соответствующие услуги в Здании.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

* 1. Субарендатор обязан своевременно и в полном объеме совершать все платежи, предусмотренные настоящим Договором.
	2. Субарендатор обязан использовать Помещение исключительно в соответствии с целями, для которых оно предоставлено в субаренду в соответствии с п. 1.5. настоящего Договора.
	3. Субарендатор обязан содержать Помещение и находящееся в них имущество (оборудование) в исправном состоянии, соответствующем санитарным, экологическим, противопожарным и иным нормам, требованиям Арендодателя, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения, возникшие в результате виновных действий или бездействия Субарендатора, обеспечивать сохранность инженерных сетей и коммуникаций, оборудования в Помещении.
	4. Субарендатор самостоятельно обеспечивает охрану своего имущества, находящегося в Помещении.
	5. Субарендатор не имеет права без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Собственника Помещения сдавать Помещение в субаренду или передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу.
	6. Субарендатор имеет право самостоятельно заключать договоры оказания услуг связи (телефон, Интернет), оснащать Помещение дополнительными элементами охранно-пожарной сигнализации, системой контроля доступа, системой охранного телевидения.
	7. Субарендатор обязан обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника помещения беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения Субарендатором условий Договора, состояния и условий содержания Помещения, норм действующего законодательства, в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности.
	8. Субарендатор имеет право использовать адрес Помещения для регистрации любых юридических лиц, а также указывать адрес Помещения в качестве почтового.
	9. Субарендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор субаренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.
	10. Субарендатор имеет право самостоятельно и за свой счет разместить перед входом в арендуемое Помещение информационную табличку с наименованием Субарендатора.
	11. Субарендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок при условии отсутствия нарушений со стороны Субарендатора условий настоящего Договора в течение срока его действия, а также при письменном уведомлении Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

## CТОИМОСТЬ ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

 5.1. Стоимость пользования Помещением в течение срока действия договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, НДС (**если облагается**).

 5.2. В указанную в п. 5.1. настоящего Договора включена стоимость коммунальных услуг, потребляемых Субарендатором в Помещении (теплоснабжение, водоснабжение, вентиляция, кондиционирование, энергоснабжение, электрическая энергия).

 5.3. Субарендатор в 3-х дневный срок с даты подписания Акта приема-передачи производит предоплату в размере \_\_\_\_% от стоимости Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Днем исполнения платежа признается дата списания денежных средств расчетного счета Субарендатора.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. В случае нарушения сроков исполнения платежей, установленных настоящим Договором, Субарендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от не внесенной в срок суммы платежа за каждый день просрочки.
	2. В случае если в результате ненадлежащего исполнения Арендодателем взятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств Субарендатор не может использовать Помещение по целевому назначению, Арендодатель уплачивает Субарендатору штраф в размере, равном части арендной платы за один день субаренды, за каждый день, в котором Субарендатор не мог использовать Помещение.
	3. В случае наличия задолженности по арендной плате, просроченной более чем на два месяца, Арендодатель имеет право ограничить доступ работников и посетителей Субарендатора в Помещение по истечении 10 (десяти) рабочих дней после письменного уведомления Субарендатора о необходимости погашения задолженности.

## ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его передачи Помещения по Акту приема-передачи и действует в части срока субаренды – в течение \_\_\_\_ месяцев, исчисляемых с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, в части исполнения обязательств по настоящему Договору – до их исполнения в полном объеме. При этом условия настоящего Договора применяются к фактическим отношениям Сторон, возникшим с момента подписания настоящего Договора.
	2. Субарендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке без уплаты штрафа при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения. При досрочном расторжении Договора по любому из оснований, предусмотренных законом и/или настоящим Договором, Арендодатель производит возврат денежных средств с учетом срока фактического пользования Помещением.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с нормами материального и процессуального права Российской Федерации. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.
2. Все дополнительные соглашения к Договору, внесение изменений в Договор, расторжение Договора по соглашению Сторон должны быть оформлены письменно и подписаны уполномоченными на их подписание лицами. Извещения, требования, претензии, уведомления любой Стороны оформляются письменно и направляются другой Стороне заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются надлежащим образом уполномоченному представителю Стороны под роспись. Документы считаются надлежащим образом направленными в случае, если они направлены по адресам Сторон, указанным в разделе 9 настоящего Договора.
3. При изменении адресов, реквизитов Стороны обязуются извещать друг друга в письменном виде в 10-дневный срок путем направления уведомления с приложением надлежащим образом заверенных копий документов, подтверждающих соответствующие изменения.
4. Сторона не отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение любого из ее обязательств в случае, если она докажет, что неисполнение (ненадлежащее исполнение) явилось результатом обстоятельства (препятствия) непреодолимой силы (т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах), находящихся вне ее контроля (форс-мажор).

В частности, обстоятельствами непреодолимой силы могут быть: военные действия, массовые беспорядки, стихийные бедствия, эпидемии, террористические акты, действия органов государственной власти и компаний – монополистов, иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Сторона, претендующая на освобождение от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своего обязательства по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана в течение 10 рабочих дней уведомить другую Сторону о наступлении такого обстоятельства (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство.

Если основание для освобождения от ответственности существует более 6 (Шести) месяцев, Договор прекращается за невозможностью исполнения по истечении 6 (Шести) месяцев, если соглашением Сторон не будет предусмотрено иное.

1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру - для Субарендатора и Арендодателя.

**Приложения:**

1. **АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель Субарендатор**

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

Юридический адрес: 000000, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: 000000, г. Санкт-Петербург,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в ОАО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ: ОТ СУБАРЕНДАТОРА:**