**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
| Регистрационный № |
|  |

**субаренды нежилого помещения**

**г. Кемерово**

**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**Акционерное общество «Угольная компания «Кузбассразрезуголь»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Матвы Станислава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

*(Полное наименование контрагента и его организационно правовой формы),* именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице *(Ф.И.О., должность уполномоченного лица),* действующего на основании (*Доверенности/Устава)*, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о следующем:

1. **Предмет договора**
   1. Арендатор (*указывается филиал или ОСП Компании*) обязуется предоставить Субарендатору во временное пользованиенежилое помещение – *(указывается полное название объекта и его инвентарный номер, место расположения, адрес, площадь передаваемого помещения, балансовая стоимость. В случае передачи в аренду части помещения оформляется Приложение № 1 – схема)*, (именуемое в дальнейшем - помещение), а Субарендатор обязуется выплачивать арендную плату в размере и сроки, указанные в разделе 4 настоящего договора.
   2. Указанное в п. 1.1. настоящего договора помещение принадлежит Арендатору на праве аренды на основании договора аренды №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, заключенного с собственником помещения (*полное наименование собственника и его организационно правовой формы).* Правоустанавливающие документы на передаваемое помещение: *(указываются реквизиты договора купли-продажи либо иного договора, свидетельства о государственной регистрации права собственности*). На заключение договора субаренды не требуется согласие Арендодателя*(если данное условие предусмотрено договором аренды).*
   3. Помещение предназначено для использования *(указывается цель использования помещения).*
2. **Обязанности сторон**
   1. Арендатор обязан:
      1. В течение 5 дней с момента подписания настоящего договора передать помещение Субарендатору по акту приема-передачи, в котором указывается техническое состояние помещения на момент сдачи во временное пользование.
      2. Не совершать действий, препятствующих Субарендатору пользоваться помещением в порядке, установленном настоящим договором.
   2. Субарендатор обязан:
      1. Использовать помещение в соответствии с условиями, указанными в п.1.3. настоящего договора, и нормами законодательства Российской Федерации.
      2. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать действующие пожарные и санитарные нормы, нормативные документы по охране труда, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.
      3. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт помещения.
      4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования незамедлительно сообщать об этом Арендатору.
      5. Восстановить помещение за свой счет в случае, если в результате действий Субарендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер, арендуемое помещение придет в аварийное состояние, или возместить ущерб, нанесенный Арендатору, в порядке, установленном законодательством.
      6. Вносить арендную плату в установленные договором сроки и своевременно представлять копии платежных поручений о внесении арендной платы, в соответствии с условиями, указанными в разделе 4 настоящего договора.
      7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по договору имущественных прав.

2.2.8. Беспрепятственно допускать в любое время представителей Арендатора для осмотра помещения с целью контроля за соблюдением условий договора.

2.2.9. Не позднее, чем за два месяца письменно сообщить Арендатору о предстоящей передаче помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении.

2.2.10. По окончании срока действия договора или в случае его досрочного прекращения возвратить помещение Арендатору по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.11. В случае досрочного расторжения договора или в связи с окончанием срока договора уплатить Арендатору сумму стоимости не произведенного текущего ремонта помещения, а также суммы по всем дополнительным обязательствам.

**2.3.** Доверенности, выдаваемые от имени Субарендатора и Арендатора, оформляются отдельным документом и выдаются за подписью его руководителя или иного уполномоченного на это лица, с приложением печати Субарендатора, Арендатора.

**3. Права сторон**

**3.1.** Арендатор имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования нежилого помещения и соблюдения условий аренды.

3.1.2. Досрочно расторгать договор по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором.

3.1.3. Требовать возмещения убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Субарендатором по настоящему договору.

3.1.4. Не отвечать за недостатки сданного в аренду помещения, которые были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Субарендатору, либо должны быть обнаружены Субарендатором во время осмотра помещения, проверки его исправности при заключении договора.

3.1.5. Организовывать и осуществлять контроль над соблюдением Субарендатором правил промышленной и пожарной безопасности, нормативных документов по охране труда.

**3.2.** Субарендатор имеет право:

3.2.1. Проводить переоборудование и перепланировки арендуемого помещения только с письменного согласия Арендатора и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**4. Расчеты**

**4.1.** За пользование указанным в п. 1.1 настоящего договора помещением Субарендатор ежемесячно уплачивает Арендатору арендную плату в размере, определенном в Расчете, являющимся Приложением № 1 к настоящему договору *(в Приложении необходимо указать размер арендной платы с расшифровкой по статьям затрат).*

**4.2.** Арендная плата вносится Субарендатором ежемесячно до 5 числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

Арендатор оформляет и направляет в адрес Субарендатора универсальный передаточный документ (УПД) ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Субарендатор при отсутствии возражений обязан подписать и вернуть Арендатору один экземпляр УПД в течение 5 рабочих дней с момента получения.

**4.3**. По согласованию сторон возможны иные формы расчетов, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

**4.4.** Размер арендной платы может пересматриваться Арендатором в одностороннем порядке, но не чаще, чем 1 раз в квартал, о чем Арендатор уведомляет Субарендатора в письменной форме в течение 10 рабочих дней с момента такого изменения.

**4.5.** Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Субарендатором без разрешения Арендодателя и Арендатора, возмещению не подлежит.

**4.6.** Если Субарендатор не указал или ненадлежащим образом указал в платежных документах назначение платежа (реквизиты договора, номер УПД/счета-фактуры, сведения о периоде оплаты и пр.), считается, что платеж произведен за период с начала образования задолженности.

**4.7.** Обязательство по оплате считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

**5. Ответственность сторон**

**5.1.** За неисполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную в настоящем договоре, а при отсутствии указания на ответственность в договоре – в соответствии с правовыми актами Российской Федерации.

**5.2.** За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор вправе требовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,5 % от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

**5.3**. За просрочку передачи помещения по окончании срока аренды Арендатор вправе требовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,3 % от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

**5.4.** Арендатор имеет право начислять неустойку с первого дня просрочки исполнения обязательств до момента полного исполнения вне зависимости от срока действия договора.

**5.5.** В случае грубого нарушения Субарендатором положений настоящего договора, а именно:

при использовании помещения, являющегося предметом настоящего договора, или его части не в соответствии с условиями настоящего договора,

при умышленном ухудшении Субарендатором состояния помещения,

Арендатор вправе требовать от Субарендатора уплаты штрафа в размере 5 % от суммы годовой арендной платы.

**5.6.** Субарендатор и его должностные лица несут полную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации (гражданская, административная и уголовная) за нарушение и (или) неисполнение правил и требований промышленной, пожарной безопасности, а также нормативных документов по охране труда.

**5.7**. Уплата санкций не освобождает Субарендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

**5.8.** Сторона, нарушившая условия настоящего договора, обязана возместить другой Стороне причиненные таким нарушением убытки. Убытки Арендатора возмещаются в полном размере сверх предусмотренных Договором неустоек.

**6. Форс-мажор**

**6.1.** Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия,  военные действия, запрещение или ограничение экспорта и импорта (эмбарго), ограничение или запрет перевозок грузов, международные санкции, налагаемые международными организациями, иные государственные ограничительные меры при условии, что они непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору. В этом случае исполнение обязательств по настоящему договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

**6.2.** Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору, должна уведомить в письменной форме другую Сторону о начале и окончании действия обстоятельств непреодолимой силы не позднее 5 (пяти) дней с даты, когда сторона узнала об их возникновении.

**6.3.** Надлежащим доказательством действия обстоятельств непреодолимой силы будут служить официальные документы, выдаваемые уполномоченными в указанной сфере органами.

**6.4.** В случае, если обстоятельства непреодолимой силы сохраняются в течение 3 и более месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть договор, уведомив об этом в письменной форме другую Сторону.

**7. Срок действия договора**

**7.1.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, вступает в силу с момента передачи помещения по акту приема-передачи и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Срок действия настоящего договора не может превышать срок действия договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_.

**7.2.** За 30 дней до истечения срока аренды Субарендатор обязан уведомить Арендатора о намерении продлить срок договора. В случае неполучения Арендатором указанного уведомления в установленный срок Субарендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок.

**8. Порядок изменения и расторжения договора**

**8.1.** Изменение, расторжение настоящего договора или его отдельных условий допускается по дополнительному согласованию сторон. При этом сторона, получившая предложение об изменении (расторжении) договора обязана сообщить о согласии или несогласии с подобным изменением (расторжением) в течение 10 календарных дней с момента получения.

Вносимые дополнения и изменения оформляются дополнительным соглашением.

**8.2.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора во внесудебном порядке, а Субарендатор выселению:

8.2.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с условиями настоящего договора.

8.2.2. Если Субарендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

8.2.3. Если Субарендатор не внес арендную плату в течение двух месяцев.

8.2.4. Если Субарендатор не производит ремонтов, предусмотренных настоящим договором.

При этом досрочное расторжение договора аренды возможно только после направления Субарендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

**8.3.** Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Субарендатора, в случае, если помещение в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**8.4.** О смене банковских реквизитов, указанных в Договоре, Стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента внесения соответствующих изменений. Предусмотренные Договором платежи должны осуществляться по новым реквизитам с момента получения Стороной уведомления с новыми банковскими реквизитами.

**9. Порядок разрешения споров**

**9.1**. В случае возникновения споров стороны примут все меры для их разрешения путем переговоров.

**9.2.** Претензии в связи с ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств должны быть заявлены стороной в письменной форме и рассмотрены в течение 30 дней с момента получения. В претензии должны быть изложены требования и обстоятельства, на которых они основываются, сумма претензии, обоснованный расчет и перечень прилагаемых документов.

**9.3.** В случае, если согласие не будет достигнуто путем переговоров, а также по истечении 30 дней с момента получения претензии, споры подлежат рассмотрению в арбитражном суде Кемеровской области.

**10. Прочие условия**

**10.1**. Взаимоотношения сторон, не предусмотренные настоящим договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

**10.2.** Под банковским/рабочим днем в тексте договора понимаются все дни, за исключением выходных (суббота и воскресенье), а также нерабочих праздничных дней.

**11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:**  **Акционерное общество «Угольная компания «Кузбассразрезуголь»**  ИНН: 4205049090 КПП: 420501001  ОГРН: 1034205040935  Юр./почт. адрес: 650054, г. Кемерово, Пионерский б-р, 4 «А»  Платежные реквизиты:  Кемеровское отделение N 8615  ПАО Сбербанк г. Кемерово  р/с 40702810126020103048  к/с 30101810200000000612  БИК 043207612 | **Субарендатор:** Полное наименование:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
| **От Арендатора:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.В. Матва /** | **От Субарендатора:**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/(Ф.И.О.) /* |
| **м.п.** | **м.п.** |