**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

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

**субаренды нежилого помещения**

**г. Кемерово**

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

**Акционерное общество «Угольная компания «Кузбассразрезуголь»**, именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, 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 **«Арендатор»**, 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**

**1.1**. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное пользование нежилое помещение – *(указывается полное название объекта, 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.

**1.2.** 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*).

**1.3.** Настоящий договор заключается с письменного согласия Арендодателя.

**1.4.** Помещение предназначено для использования *(указывается цель использования помещения).*

1. **Обязанности сторон**

**2.1.** 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.
    3. Своевременно, по согласованию с Субарендатором, осуществлять капитальный и текущий ремонт помещения.

**2.2.** Субарендатор обязан:

2.2.1. Использовать помещение в соответствии с условиями, указанными в п.1.4. настоящего договора, и нормами законодательства.

2.2.2. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.

2.2.3. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования незамедлительно сообщать об этом Арендатору.

* + 1. Вносить арендную плату в установленные договором сроки.

**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.

1. **Права сторон**

**3.1.** Арендатор имеет право:

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

3.1.2. Требовать своевременного внесения арендных платежей.

3.1.3. Не отвечать за недостатки сданного в аренду помещения, которые были оговорены при заключении договора аренды.

**3.2.** Субарендатор имеет право:

3.2.1. Требовать возмещения убытков, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

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

1. **Расчеты**

**4.1.** За пользование указанным в п. 1.1 настоящего договора помещением Субарендатор ежемесячно уплачивает Арендатору арендную плату в размере *цифрами (сумма указывается прописью)* руб. за 1 кв.м общей (либо полезной) площади, кроме того НДС. Размер НДС определяется согласно ставке, установленной налоговым законодательством Российской Федерации. Ставка арендной платы включает в себя коммунальные платежи: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение. *(В случае, если коммунальные платежи не включены в ставку арендной платы, редакцией договора необходимо определить порядок возмещения коммунальных платежей, а также расходов, связанных с услугами связи и интернета).*

**4.2.** Арендная плата вносится Субарендатором в течение 60 (шестидесяти) банковских дней после очередного месяца субаренды, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

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

**4.4.** Обязательство по оплате считается исполненным в момент списания денежных средств с расчетного счета Субарендатора.

* 1. Субарендатор вправе приостановить исполнение текущих обязательств по оплате по Договору в отношении операций, по которым налоговый орган известил об установленных им ошибках, противоречиях, несоответствиях. Расчеты возобновляются, если Арендатором представлены документы, подтверждающие учет и отражение в налоговой декларации по НДС операций из настоящего Договора, а равно внесение исправлений в налоговую отчетность (к таким документам относятся, в том числе, уточненная налоговая декларация и письменные пояснения Арендатора, представленные в налоговый орган с приложением документов, подтверждающих их представление в налоговый орган).

1. **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.** Арендатор обязуется возместить Субарендатору имущественные потери, возникшие в случае наступления обстоятельств, не связанных с нарушением обязательства его стороной (потери, вызванные предъявлением требований налоговым органом). К имущественным потерям относятся суммы НДС (отказ в вычете НДС), соответствующих пеней и санкций, доначисленных налоговым органом Субарендатору по операциям с Арендатором в рамках настоящего Договора, в связи с выводами о необоснованности налоговой выгоды, а также в связи с претензиями налогового органа к отражению в первичных учетных документах, налоговой отчетности Арендатора этих операций.

Арендатор обязуется возместить Субарендатору имущественные потери в размере сумм доначисленных налогов (в т.ч. суммы НДС, по которому принято решение об отказе в вычете НДС), а также пеней и штрафов, предъявленных к оплате налоговым органом, в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления Субарендатором соответствующего требования. Имущественные потери в первую очередь возмещаются за счет суммы приостановленного платежа. Субарендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке зачесть сумму потерь в счет уменьшения обязательств по оплате по настоящему Договору, в том числе в случае превышения размера потерь над суммой приостановленного платежа. Уведомление о зачете имущественных потерь и уменьшении суммы, подлежащей оплате по Договору, Субарендатор направляет Арендатору по электронному адресу, указанному в Реквизитах Сторон.

Основанием для возмещения имущественных потерь является решение налогового органа об отказе в вышеуказанных вычетах.

1. **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.** Субарендатор вправе в любое время отказаться от договора во внесудебном порядке, предупредив об этом Арендатора не позднее, чем за один месяц до дня прекращения договора, указанного в предупреждении

**7.3.** Субарендатор имеет преимущественное право 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**. 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.

**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.

**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:** Полное наименование: ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Субарендатор:**  **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 |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/***(Ф.И.О.)*  **/** | **От Арендатора:**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/* **С.В. Матва** */* |
| **м.п.** | **м.п.** |

**Согласовано:**

**Арендодатель:**

Полное наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| *(Должность уполномоченного лица)*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/(Ф.И.О.)*  **м.п.** |