

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ №

г. Санкт-Петербург

"__"____201__г.

Индивидуальный предприниматель Орлов Дмитрий Валерьевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и ***** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице *****, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель сдает Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение - торговый павильон № *****, имеющий торговый зал площадью ***** (*****) квадратных метров, согласно приложению № 1 к настоящему договору по адресу: **Санкт-Петербург, Парголово, Пригородный, участок 129** именуемое в дальнейшем «Павильон».
- 1.2. Павильон предоставляется для **офиса компании**.
- 1.3. Приведенное описание целей использования Павильона является окончательным, изменение цели использования допускается только с письменного согласия Арендодателя.
- 1.4. Павильон оборудован системами отопления, освещения, электроснабжения в соответствии с актом сдачи-приемки.
- 1.5. Характеристика передаваемого в субаренду Павильона, его техническое состояние на момент передачи указаны в акте сдачи-приемки. (**Приложение № 2**)
- 1.6. Арендодатель владеет Павильонами на праве аренды, согласно договору аренды с ООО «Глобал-Строй» № 11-13 от «11» декабря 2013 года. Указанным договором Арендодателю предоставлено право сдачи торговых павильонов в субаренду.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- 2.1.1. Передать Арендатору Павильон в состоянии соответствующем условиям Договора и его пригодности для коммерческой эксплуатации, по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами.
- 2.1.2. Сообщать Арендатору о решениях действующих органов власти и управления, которые могут повлиять на правоотношения Сторон по данному Договору.
- 2.1.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Павильона.
- 2.1.4. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.
- 2.1.5. Не создавать условий, заведомо ухудшающих положение Арендатора.

2.2. Арендатор обязуется:

- 2.2.1. Использовать Павильон строго в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора
- 2.2.2. Не допускать хранения имущества третьих лиц в Павильоне и держать только имущество, необходимое для осуществления своей предпринимательской деятельности. Арендатор не вправе занимать и (или) использовать Павильон, и (или) допускать использование и (или) занятие Павильона или его часть для проживания физических лиц, хранения вещей, изъятых из оборота, ядовитых и (или) опасных веществ и (или) предметов, а также иного имущества, для хранения которого законодательством установлен особый порядок
- 2.2.3. Своевременно и полностью вносить арендную плату согласно разделу «3» настоящего Договора.
- 2.2.4. Соблюдать правила торговли, нормы и требования Роспотребнадзора.
- 2.2.5. Поддерживать Павильон в исправном состоянии.
- 2.2.6. Своевременно за счет собственных средств устранять последствия аварий и повреждений, произошедших по вине Арендатора. При обнаружении признаков

аварийного состояния, возникшего в период аренды Павильона и повреждения электротехнического и прочего оборудования и имущества (в т.ч. повреждение дверей, окон) незамедлительно известить Арендодателя об обнаружениях и согласовать с Арендодателем порядок устранения аварийного состояния.

2.2.7. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля доступ в Павильон для его осмотра и проверки выполнения условий договора.

2.2.8. Незамедлительно информировать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Павильону ущерб и своевременно принять все возможные меры по предотвращению возможного причинения ущерба.

2.2.9. В случае расторжения договора все неотделимые улучшения передаются Арендодателю безвозмездно.

2.2.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Павильона или его части в уставный капитал предприятия, передача по договору простого товарищества и др.) без письменного согласия Арендодателя. Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения Договора Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке

2.2.11. Арендатор несет ответственность за пожарную безопасность в Павильоне. Арендатор обязуется содержать Павильон и прилегающую к нему территорию в соответствии с требованиями и нормативами СЭС, Госпожнадзора и др. контролирующих организаций и органов власти.

2.2.12. Назначить приказом ответственного за противопожарную безопасность.

2.2.13. Уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 календарных дней о досрочном освобождении Павильона, и сдать Павильон Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа.

2.2.14. Арендатор вправе производить текущий или косметический ремонт, а так же перепланировку Павильона исключительно по письменному разрешению Арендодателя.

2.2.15. Установка рекламы, вывески и т.п. возможна только в специально отведенном месте с письменного согласия Арендодателя и при наличии необходимой разрешительной документации.

2.2.16. Установка торгового или иного оборудования за пределами Павильона допускается только с письменного согласия Арендодателя.

2.2.17. Соблюдать все требования и нести ответственность за несоблюдение требований, установленных нормативно-правовыми актами действующего законодательства, и требований федеральных и местных органов исполнительной власти, местных муниципальных органов власти, уполномоченных организаций и должностных лиц, в том числе тех, которыми регулируются вопросы привлечения и использования труда иностранных граждан и лиц без гражданства, связанных с привлечением и использованием труда иностранных граждан и лиц без гражданства в Арендуемом Павильоне.

2.2.18. Возместить Арендодателю все штрафные санкции, предъявляемые ему контролирующими органами, вследствие несоблюдения Арендатором действующего Российского законодательства.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до "___" _____ 201__ г.

3.2. Арендная плата начисляется с "___" _____ 201__ г.

3.3. Стоимость ежемесячной арендной платы за Павильон устанавливается в виде фиксированного платежа за месяц и составляет ***** (*****) рублей в месяц, НДС не облагается (глава 26.2 НК РФ) и переменного платежа в размере стоимости потребленных

Арендатором услуг (связи, уборки и т.д.). В конце каждого месяца Сторонами подписывается акт оказания услуг с указанием стоимости и наименования выполненных услуг за месяц.

3.4. Арендная плата производится на условиях 100% предварительной оплаты. Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату не позднее 03 числа текущего (оплачиваемого) месяца. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

3.5. В течение 5 (Пять) дней, с даты заключения договора, Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя Депозит, который является обеспечением исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Сумма Депозита равна **арендной ставке за один месяц**.

3.6. В случае причинения Арендатором вреда имуществу Арендодателя, а также в случае неисполнения Арендатором имущественных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке, но с предоставлением детализированного отчета Арендатору, в счет возмещения вышеуказанного вреда вычесть из суммы Депозита денежную сумму равную размеру причиненного вреда.

3.7. Просрочка внесения арендной платы Арендатором при наличии Депозита не предоставляет права Арендатору требовать от Арендодателя вычесть из суммы Депозита просроченную арендную плату или пени. Сумма Депозита не является фактом перечисления арендной платы. Возмещение Арендодателем понесенных убытков, затрат, пени или арендной платы из суммы Депозита является правом, но не обязанностью Арендодателя.

3.8. После прекращения настоящего Договора сумма Депозита возвращается Арендатору за вычетом сумм, указанных в пункте 3.6. настоящего договора, если таковые будут иметь место.

3.9. Арендная плата может быть пересмотрена не чаще одного раза в год по требованию Арендодателя в случаях изменения реально складывающихся цен, изменения нормативных правовых актов РФ и (или) г. Санкт-Петербурга, а так же других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого Павильона. При этом Арендодатель направляет уведомление, по адресу указанному в настоящем договоре, об изменении арендной платы не позднее, чем за 30 календарных дней до внесения изменений в Договор субаренды.

3.10. В случае неоплаты аренды Павильона и (или) дополнительных услуг в двадцатидневный срок с момента окончания срока платежа, установленного п. 3.4. Договора, Арендодатель имеет права прекратить электроснабжение Арендатора, а также доступ его сотрудников в Павильон.

3.11. В стоимость арендной платы входит: вывоз мусора из специально отведенных мест и общая охрана территории.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором п.3.4., 3.5. Договора начисляются пени в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 5 % от ежемесячной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

4.4. Арендодатель не несет ответственности за пропажу или порчу имущества Арендатора находящееся в Павильоне.

4.5 Арендодатель не несет финансовой, юридической и иной ответственности по долгам и обязательствам Арендатора.

4.6 Арендатор не несет финансовой, юридической и иной ответственности по долгам и обязательствам Арендодателя.

4.7. Арендодатель не несет финансовой и иной ответственности за перебои в электроснабжении если это не связано с виновными действиями Арендодателя.

4.8. Стороны, заключившие настоящий договор, освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств (форс-мажор) по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Сторона, для которой создавалась невозможность выполнения обязательств, обязана в письменной форме незамедлительно известить другую сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств.

4.9. Арендатор гарантирует Арендодателю, что Арендатор несет полную материальную, административную, уголовную и гражданско-правовую ответственность за себя, за своих работников и за лиц, выполняющих какие-либо работы (услуги) по поручению Арендатора в арендуемом Павильоне за нарушение указанными лицами норм действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга, в том числе регулирующего вопросы привлечения и использования труда иностранных граждан и лиц без гражданства, и за несоблюдение требований федеральных и местных органов исполнительной власти, местных муниципальных органов власти, уполномоченных организаций и должностных лиц, в том числе связанных с привлечением и использованием труда иностранных граждан и лиц без гражданства в арендуемом Павильоне.

4.10. В случае несвоевременного освобождения Павильона согласно п. 6.2. настоящего договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 5 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.11. Арендодатель вправе удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в арендуемых Помещениях после прекращения договора субаренды, в обеспечение обязательства Арендатора по внесению платежей за данные Помещения.

4.12. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, решаются сторонами путем переговоров и соглашений. Арендатор при отсутствии спора с Арендодателем обязан уплатить начисленные в соответствии с настоящим договором пени и штрафы в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления Арендодателем счета на уплату штрафных санкций. В случае, если Арендатор не оплатит счет в указанный срок, Арендодатель вправе удовлетворить требование об уплате штрафных санкций за счет депозита, внесенного Арендатором при заключении договора субаренды.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон и в соответствии условиями настоящего договора.

5.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора субаренды.

5.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя при следующих, признаваемых Сторонами существенных нарушениях Договора:

5.3.1. При использовании Арендатором Павильона в целях не предусмотренных п.1.2. Договора.

5.3.2. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение 30 календарных дней независимо от ее последующего внесения, при этом расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.3.3. При систематическом (два и более раз) нарушении сроков внесения арендной платы.

5.3.4. В случае если Арендатор своими действиями существенно ухудшает состояние Павильона.

5.3.5. При нарушении условий п.2.2.16, п.3.5 настоящего договора

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя, либо изменения нормативных правовых актов РФ, г.Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления, реконструкции торговых павильонов, Арендодатель должен уведомить Арендатора не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения Договора.

5.5. Расторжение договора не освобождает Стороны от исполнения взаимных обязательств возникших в период его действия.

5.6. В соответствии с п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 30 (тридцати) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны письменно уведомить об этом в недельный срок со дня изменений.

6.2. В случае расторжения договора по любым основаниям, Арендатор должен освободить занимаемый Павильон в течение 5 календарных дней. По истечении указанного срока Арендодатель имеет право переместить на склад невывезенное имущество и оборудование. Возврат имущества и оборудования Арендатору производится только после оплаты счетов за демонтаж, погрузочно-разгрузочные работы и аренду складского помещения.

6.3. По всем вопросам неурегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.4. Любой спор, разногласие или требование, которые сторонам не удалось решить путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

6.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.6. Приложения к договору:

1. План
2. Акт приема-передачи

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ИП Орлов Д.В.
ИНН 780410987630
ОГРНИП 313784731600439
р/с 40802810932210000298 в Филиале
«Санкт-Петербургский» ОАО «АЛЬФА-
БАНК»
к/с 30101810600000000786 в ГРКЦ ГУ
БАНКА РОССИИ ПО Г. САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ
БИК 044030786
Тел.: (812) 635-70-30
Индивидуальный предприниматель

АРЕНДАТОР:

_____/Орлов Д. В./



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Индивидуальный предприниматель

_____ / Орлов Д. В. /

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор

_____ / _____ /

Акт
сдачи-приемки

" __ " ____ 201__ г.

Санкт-Петербург

Настоящий акт составлен между **Индивидуальным предпринимателем Орловым Дмитрием Валерьевичем** именуемым в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Обществом с ограниченной ответственностью «*****»**, в лице генерального директора *********, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны).

Комиссией в составе:

Представитель Арендодателя **Душин С.Ю.**

Представитель Арендатора _____

был произведен осмотр павильона № *********, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Парголово, Пригородный, участок 129.

В результате осмотра установлено:

1. Стены и перегородки – состояние хорошее.
2. Полы – состояние хорошее.
3. Потолок – состояние хорошее.
4. Окна – состояние хорошее.
5. Двери – состояние хорошее.
6. Коммунальное и электротехническое оборудование:
отопление – состояние рабочее
электроснабжение – состояние рабочее
показания электросчетчика _____

Недостатки помещения Арендатору известны.

Подписи сторон:

Помещение сдал:

Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель

_____/ Орлов Д. В./

Помещение принял:

Арендатор:

Генеральный директор

_____/ _____ /