**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**субаренды нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** |  **«\_\_\_» октября 2014 г.** |

 **Некоммерческое партнерство «Объединение организаций в области проектирования и негосударственной экспертизы «РегионПроектЭксперт» (в сокращении – НП «РегионПроектЭксперт»),** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Маркосяна Вана Отаровича , действующего на основании Устава,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуем\_\_\_ в дальнейшем «Субарендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующ\_\_\_\_ на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

.

**1. Предмет договора**

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения, расположенные по адресам г. Москва, ул. Касиновская, д. 31, корп. 1, общей площадью 524,6 кв.м., и Москва, ул. Касиновская, д. 31, корп. 1, стр. 2, общей площадью 120 кв.м.

(далее – Объект), для использования под гостиницу и под ресторан.

1.2. Указанные помещения находятся во владении и пользовании у Арендатора на основании договора временного владения и пользования помещениями здания, составляющего государственную казну Российской Федерации № Д30/278 от 29 июля 2013 года заключенного между Арендатором и Территориальным управлением Росимущества по городу Москве.

1.3. Арендатором получено согласие Арендодателя на передачу Объекта в субаренду.

1.4. Права третьих лиц на передаваемые во временное владение и пользование помещения Объекта отсутствуют.

**2. Срок договора**

2.1. Настоящий Договор действует по 01 ноября 2030 года включительно.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Арендатор обязуется:

3.1.1.Создавать Субарендатору необходимые условия для использования помещений Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. В течение срока субаренды, установленного настоящим Договором, заключать с организациями, предоставляющими коммунальные и эксплуатационные услуги, договоры на оказание услуг.

3.1.3. В случае аварии или иных обстоятельствах, произошедших не по вине Субарендатора, нанесших ущерб помещениям Объекта, оказывать ему необходимое содействие в устранении нанесенного помещениям Объекта ущерба.

3.1.4. Контролировать выполнение Субарендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Не допускать досрочного освобождения Субарендатором помещений Объекта без заключения соответствующего соглашения и оформления акта приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.1.6. В течение дня окончания срока субаренды, установленного настоящим Договором, принять от Субарендатора помещения Объекта по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи.

3.2. Субарендатор обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором

3.2.2. Своевременно оплачивать Арендатору коммунальные и эксплуатационные расходы, оплату за телефон и Интернет.

3.2.3. Использовать помещения Объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.2.4. В течение 24 часов извещать Арендатора о всяком ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб помещениям Объекта, и безотлагательно принимать меры для предотвращения их дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного помещениям Объекта ущерба.

3.2.5. Соблюдать в помещениях Объекта требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности в помещениях Объекта и правила содержания таких помещений.

3.2.6. Обеспечивать сохранность помещений Объекта и их инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.2.7. Не производить переустройства и (или) перепланировок помещений Объекта, требующих внесения изменения в технический паспорт БТИ, а так же неотделимые улучшения помещений Объекта без предварительного письменного разрешения Арендатора.

3.2.8. Производить за свой счёт в установленном порядке текущий ремонт Объекта в срок, установленный Арендатором, а если он вызван неотложной необходимостью, то в разумный срок.

3.2.9. Сдавать помещения Объекта третьим лицам в субаренду или безвозмездное пользование, осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Субарендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия Арендатора.

3.2.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения Объекта представителей Арендатора для проведения проверки соблюдения Субарендатором условий настоящего Договора.

3.2.11. В течение дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендатору помещения Объекта по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи.

3.2.12. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора, не менее чем за 30 дней уведомить об этом Арендатора.

Представить Арендатору соответствующие документы для заключения соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора.

3.2.13. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендатору помещения Объекта по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

**4. Порядок возврата помещений Объекта Арендатору:**

4.1. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи помещений Объекта Субарендатор должен:

4.1.1. Совместно с Арендатором составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

В случае установления наличия задолженности у Субарендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Субарендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендатором.

Арендатор вправе отказать Субарендатору в досрочном расторжении настоящего Договора до полного погашения указанной задолженности.

4.1.2. Освободить помещения Объекта и подготовить их к передаче Арендатору.

4.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии помещений Объекта на момент их передачи.

4.3. Акт приема-передачи после его подписания Сторонами приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

 5.1.Сумма ежемесячной арендной платы за аренду Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей) в месяц. С учетом НДС.

 5.2. При заключении настоящего договора Субарендатор вносит так же обеспечительный платеж в размере одной ежемесячной арендной платы.

5.3. Денежные средства, по настоящему договору перечисляются Субарендатором на расчетный счет Арендатора

5.4. Внесение арендной платы производится в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора, за каждый месяц вперед, до 01 числа оплачиваемого месяца.

5.5.Неустойка (штраф, пени) по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Субарендатором на счет Арендатора.

5.6. Размер арендной платы, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, и порядок её оплаты могут быть изменены Арендатором не чаще одного раза в год.

5.6.1. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, новых реквизитов и порядка её оплаты составляется Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.6.2. В течение пяти дней после составления уведомления Арендатор направляет его Субарендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, или представляет Субарендатору под роспись его управомоченного лица, заверенную печатью Субарендатора.

5.6.3. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок её оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Субарендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Арендатора:

6.1.1. Арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Субарендатора:

6.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.1. настоящего Договора, Субарендатор обязан перечислить на счёт Арендатора пени в размере 0,7 % от неоплаченной суммы арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендатора, за каждый день не оплаты после срока, указанного в пункте 5.4. настоящего Договора или в уведомлении Арендатора.

6.2.2. В случае досрочного освобождения Субарендатором помещений Объекта до прекращения в установленном порядке действия настоящего Договора Субарендатор не освобождается от обязанности по перечислению арендной платы, установленной настоящим Договором или уведомлением Арендатора.

6.3. За нанесение ущерба помещениям Объекта, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором, Субарендатор обязан возместить Арендатору убытки, в том числе возместить расходы на ремонтно-восстановительные работы по устранению нанесенного ущерба, рассчитанные в установленном порядке.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Субарендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а так же от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

7.1. Изменение условий настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию Арендатора при невыполнении Субарендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.1, 3.2.5, 3.2.6, настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Субарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.4.1. При не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором или уведомлением Арендатора срока платежа вне зависимости от её последующей оплаты.

7.4.2. Если собственником Объекта в установленном порядке принято решение о прекращении договора аренды с Арендатором, сносе Объекта или использовании Объекта для федеральных нужд.

7.5. Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.4.1 - 7.4.2 настоящего Договора, не освобождает Субарендатора от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

7.6. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4 настоящего Договора, составляется Арендатором в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента получения Субарендатором соответствующего уведомления.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**9. Прочие условия**

9.1. Стоимость неотделимых улучшений помещений Объекта, произведенных Субарендатором с согласия Арендатора, после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

9.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация Сторон произошли на основании Указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и Арендодателя), имеющих одинаковую юридическую силу.

**Адрес и банковские реквизиты Арендатора:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:** **НП «РегионПроектЭксперт»**Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, д. 4, пом. 1, ком.6ОГРН: 1137799010502ИНН: 7725351947 КПП: 772501001Р/с: 40703810600000015051Банк: ООО КБ «Славянский Кредит» БИК: 044585788К/с: 30101810200000000788 | **Субарендатор:**  |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.О. МаркосянМ.П. | **Субарендатор:**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. |

**АКТ**

 **приема-передачи помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** |  **«\_\_\_» октября 2015 г.** |

 **Некоммерческое партнерство «Объединение организаций в области проектирования и негосударственной экспертизы «РегионПроектЭксперт» (в сокращении – НП «РегионПроектЭксперт»),** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Маркосяна Вана Отаровича , действующего на основании Устава,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуем\_\_\_ в дальнейшем «Субарендатор», в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующ\_\_\_\_ на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт в том, что Арендатор сдал, а Субарендатор принял в аренду нежилые помещения, расположенные по адресам г. Москва, ул. Касиновская, д. 31, корп. 1, общей площадью 524,6 кв.м., и Москва, ул. Касиновская, д. 31, корп. 1, стр. 2, общей площадью 120 кв.м.

В результате осмотра арендуемых помещений установлено:

 Помещения оборудованы отоплением и электроосвещением.

 Техническое состояние помещения хорошее и удовлетворяет потребностям Субарендатора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.О. МаркосянМ.П. | **Субарендатор:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. |