

ПРОЕКТ
Договор субаренды имущества № _____

п. Усть-Утяк
Кетовский район, Курганская область

" ____ " _____ 20__ г.

Акционерное общество «Курорты Зауралья», далее именуемое "Арендодатель", в лице генерального директора Сахаровой Элины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ (Ф.И.О.), зарегистрированный (-ая) в качестве индивидуального предпринимателя, что подтверждается _____ от " ____ " _____ г., выданным _____ (наименование регистрирующего органа), далее именуемый (-ая) "Субарендатор", с другой стороны заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Субарендатору за плату во временное владение и пользование на имущество расположенное по адресу: Россия, Курганская область, Звериноголовский район, п. Искра, детский оздоровительный лагерь «Чайка» (далее имущество). Цель сдачи имущества в аренду: организация отдыха и оздоровления (рекреация), (организация кемпинга).

1.2. Согласие арендодателя Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области, действующего от имени Курганской области, субъекта РФ (далее - арендодатель по основному договору аренды) по договору аренды №2367 от 02.05.2017г. (далее - основной договор аренды) на **сдачу имущества в субаренду выражено письмом от 14.10. 2020 .№05-03992/20(Приложение №2 к Договору).**

Имущество находится у Арендодателя на праве аренды, согласно договору аренды №2367 от 02.05.2017г. (далее - основной договор аренды), заключённому с собственником имущества Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области, действующего от имени Курганской области, субъекта РФ (далее - арендодатель по основному договору аренды) на срок до 02.05.2022г.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора имущество не является предметом залога и не обременено иными правами третьих лиц.

2. Срок субаренды

2.1. Срок аренды начинается с даты подписания акта приема передачи имущества и не может превышать предельный срок установленный договором аренды № 2367 от 02.05.2017г.

2.2. Если при автоматическом продлении срока субаренды он превысит предельный срок, установленный арендодателем по основному договору аренды в согласии на субаренду, то для такого продления Арендодатель обязан получить соответствующее согласие арендодателя по основному договору аренды.

3. Платежи и расчёты по договору. Изменение размера арендной платы

3.1. Арендная плата

3.1.1. По Договору Субарендатор вносит арендную плату в размере

_____ с учетом НДС и иные платежи, если они предусмотрены.
Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

Размер ежемесячной арендной платы определён Отчётом независимого оценщика № 442-20 от 16.12.2020 года. (Приложение №3 к настоящему договору).

3.2. Способ и сроки внесения арендной платы

3.2.1. Выплата арендной платы осуществляется в безналичном порядке путём направления платёжных поручений.

3.2.2. Субарендатор обязуется вносить арендную плату за каждый расчётный месяц в следующие сроки: не позднее последнего числа текущего месяца. Расчеты по НДС производятся субарендатором самостоятельно.

3.3. Обязательство Субарендатора по внесению безналичного платежа считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счёт банка Арендодателя.

3.4. Размер арендной платы может быть изменён по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год. Изменение размера арендной платы в сторону уменьшения не допускается.

4. Предоставление и возврат имущества

4.1. Предоставление имущества

4.1.1. Субарендатору не передаются документы, относящиеся к имуществу.

4.1.2. Обязательство Арендодателя по передаче имущества считается исполненным после предоставления его во владение Субарендатору и подписания сторонами документа о передаче.

4.1.3. Имущество передается по акту приема передачи (Приложение 1 к настоящему договору), содержащему сведения о его состоянии. Если при приёмке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в этом документе.

4.2. Возврат имущества

4.2.1. Если Субарендатор не возвратил имущество либо возвратил несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная арендная плата не покрывает причинённых Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

4.2.2. При возврате имущества осуществляются:

- осмотр имущества;
- передача ключей Арендодателю(если имеются).

4.2.3. Обязательство Субарендатора по возврату имущества считается исполненным после передачи его Арендодателю и подписания сторонами документа о возврате.

4.2.4. Имущество возвращается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии. Если при возврате будут обнаружены недостатки, не оговорённые в Договоре, то они должны быть зафиксированы в акте.

5. Пользование имуществом. Передача имущества и арендных прав третьим лицам

5.1. Субарендатор вправе своими силами и за свой счёт установить вывески при входе и (или) внутри здания (сооружения), в котором расположено имущество, с соблюдением требований нормативных правовых актов без получения дополнительного согласия Арендодателя, который самостоятельно осуществляет согласование с арендодателем по основному договору аренды, если это необходимо.

5.2. Передача имущества и арендных прав третьим лицам.

5.2.1. Передача имущества или арендных прав третьим лицам допускается только при условии получения соответствующего согласия арендодателя по основному договору аренды. Запрос на получение такого согласия направляет Арендодатель. Согласие Арендодателя на передачу имущества или арендных прав третьим лицам не может быть выдано Субарендатору ранее получения соответствующего одобрения со стороны арендодателя по основному договору аренды.

6. Содержание и улучшение имущества

6.1. Для надлежащей эксплуатации имущества Субарендатор в течение 10 ней с даты подписания акта приема-передачи самостоятельно заключает договор на оказание коммунальных услуг на вывоз мусора (твердые и жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор) и оплачивает предоставляемые услуги.

Если Субарендатор не заключит указанный договор и, соответственно, не оплатит потребленные коммунальные услуги, он обязан в течение 5 дней с даты предъявления требования возместить Арендодателю убытки.

6.2. Субарендатор за свой счет должен содержать имущество в надлежащем санитарном состоянии, в т.ч. осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечить соблюдение санитарных норм и правил.

6.3. Улучшение имущества

6.3.1. Отделимые улучшения имущества, произведенные Субарендатором, являются его собственностью.

6.3.2. Стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных Субарендатором за счет собственных средств является собственностью Арендодателя по основному договору аренды и возмещению не подлежит.

6.3.3. При возникновении необходимости произвести неотделимые улучшения имущества стороны согласовывают следующие условия их проведения:

- виды и объем работ;
- стоимость улучшений;
- сроки производства работ.

При этом Арендодатель обязуется согласовывать с арендодателем по основному договору аренды условия производства улучшений Субарендатором.

Согласование условий осуществляется путём направления письменного запроса Субарендатором. Арендодатель направляет ответ на такой запрос в письменной форме не позднее 10 дней с даты получения запроса.

6.3.4. Если ответ на запрос о согласовании условий производства неотделимых улучшений не получен в срок, установленный Договором, такие условия считаются несогласованными.

6.3.5. Перепланировка, переустройство или переоборудование имущества (объектов недвижимости, помещений) производятся только после их согласования сторонами, а также после получения необходимых разрешений (согласований) в установленном законом порядке. Перед началом соответствующих работ и мероприятий стороны согласовывают следующие условия их проведения:

- виды и объем работ;
- сроки работ;
- стоимость работ.

6.3.6. Все согласования, необходимые для производства перепланировки, переустройства или переоборудования помещений, в органе, который согласовывает и выдаёт подтверждающие документы, осуществляет Арендодатель за счет Субарендатора.

7. Ответственность сторон

7.1. Взыскание неустойки с Субарендатора.

7.1.1. При просрочке внесения Субарендатором арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.1.2. При несвоевременном возврате имущества Субарендатором Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 1 % от цены годовой арендной платы за каждый день просрочки.

7.2. Взыскание убытков

7.2.1. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

7.2.2. Убытки Арендодателя, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором договорных обязательств, возмещаются только в части, не покрытой неустойкой.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон.

9. Разрешение споров

9.1. Требование об изменении или о расторжении Договора заинтересованная сторона может заявить в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

9.2. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются Курганским арбитражным судом в порядке, установленном законодательством РФ.

10. Заключительные положения

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

Государственную регистрацию Договора осуществляет Субарендатор за свой счет. При этом Арендодатель обязуется оказывать содействие, необходимое для своевременной регистрации.

10.2. Договор прекращает действовать в момент прекращения срока аренды по договору аренды №2367 от 02.05.2017г.

10.3. Субарендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора субаренды на новый срок. О желании заключить договор на новый срок Субарендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 30 дней до окончания действия Договора.

10.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.
- электронной почтой.

10.5. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

10.6. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

10.7. Юридическое лицо несёт риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, и адресу указанному в электронной почте, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

10.8. Приложения к Договору:

10.8.1. Приложение № 1 Акт приема передачи;

10.8.2. Приложение № 2 Письмо от 14.10. 2020 .№05-03992/20;

10.8.3. Приложение № 3 Отчётом независимого оценщика № 442-20 от 16.12.2020 года.

11. Адреса и реквизиты сторон

| Арендодатель | Субарендатор |
|--|---|
| Акционерное общество «Курорты Зауралья» Юридический адрес: 641323, Курганская область, Кетовский район, п. Усть-Утяк, ул. Курортная, дом 1. ИНН: 4510031067; ОГРН 1174501001520 КПП: 450101001 Курганское отделение №8599 ПАО Сбербанк г. Курган р/с 40602810332000114736 к/с 30101810100000000650 БИК 043735650 | |
| Генеральный директор АО «Курорты Зауралья» _____ Э.В. Сахарова М.П. | _____ / _____ / (подпись) / (Ф.И.О.) / М.П. |

Приложение № 1
к договору субаренды имущества
№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.

**ФОРМА
АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

« ____ » _____ **2021г.**

Акционерное общество «Курорты Зауралья», далее именуемое "Арендодатель", в лице генерального директора Сахаровой Элины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ (Ф.И.О.), зарегистрированный (-ая) в качестве индивидуального предпринимателя, что подтверждается _____ от " ____ " _____ г., выданным _____ (наименование регистрирующего органа), далее именуемый (-ая) "Субарендатор" с другой стороны,

составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора субаренды № __ от «__» _____ 2021г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во владение и пользование Имущество согласно перечню:

ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА ПЕРЕДОВАЕМОГО В АРЕНДУ

| № п/п | Объекты оценки | Год постройки | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Характеристика объекта | Техническое состояние |
|-------|--------------------------------|---------------|----------------|-------------------|---|------------------------------|
| 1 | Административное здание (штаб) | 1965 | 84,1 | 45:05:011201:509 | Фундаменты бетонные; стены деревянные; перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 2 | Административное здание (офис) | 2006 | 70,3 | 45:05:011201:484 | Фундаменты бетонные; стены кирпичные; перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |
| 3 | Здание бани-прачечной | 2007 | 50,4 | 45:09:000000:1157 | Фундаменты бетонные; стены кирпичные; перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |

Имущество, сданное в субаренду

| № п/п | Объекты оценки | Год постройки | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Характеристика объекта | Техническое состояние |
|-------|--------------------------|---------------|----------------|-------------------|--|------------------------------|
| 4 | Здание дачного домика №1 | 1965 | 52,8 | 45:05:011201:495 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 5 | Здание дачного домика №2 | 1965 | 52,7 | 45:05:011201:460 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 6 | Здание дачного домика №3 | 1965 | 52,8 | 45:05:011201:477 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 7 | Здание дачного домика №4 | 1965 | 52,7 | 45:05:011201:478 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 8 | Здание дачного домика №5 | 1965 | 52,6 | 45:05:011201:511 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 9 | Здание дачного домика №6 | 1965 | 53,1 | 45:05:011201:496 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |

| № п/п | Объекты оценки | Год постройки | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Характеристика объекта | Техническое состояние |
|-------|----------------------------|---------------|----------------|-------------------|--|------------------------------|
| 10 | Здание дачного домика №7 | 1965 | 52,5 | 45:05:011201:520 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 11 | Здание дачного домика №8 | 1965 | 52,4 | 45:05:011201:512 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 12 | Здание дачного домика №9 | 1965 | 52,2 | 45:05:011201:485 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 13 | Здание дачного домика №10 | 1965 | 52,7 | 45:05:011201:486 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 14 | Здание дачного домика №11 | 1965 | 52,6 | 45:05:011201:467 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 15 | Здание дачи №12(гостиницы) | 1965 | 65,1 | 45:05:011201:487 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |

Имущество, сданное в субаренду

| № п/п | Объекты оценки | Год постройки | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Характеристика объекта | Техническое состояние |
|-------|-----------------------------------|---------------|----------------|-------------------|--|------------------------------|
| 16 | Здание медицинского пункта | 2007 | 70,1 | 45:05:011201:946 | Фундаменты бетонные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |
| 17 | Здание дома сторожа №1 | 1966 | 32 | 45:05:011201:513 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 18 | Здание дома сторожа №2 | 1970 | 50,5 | 45:05:011201:469 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 19 | Здание летнего клуба | 1965 | 247,1 | 45:05:011201:459 | Фундаменты столбчатые кирпичные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 20 | Здание склада тесового №1, №2, №3 | 1990 | 97,9 | 45:05:011201:521 | Фундаменты бетонные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |
| 21 | Здание склада тесового №4 | 1994 | 52 | 45:05:011201:480 | Фундаменты бетонные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |

| № п/п | Объекты оценки | Год постройки | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер | Характеристика объекта | Техническое состояние |
|-------|--|---------------|----------------|-------------------|---|------------------------------|
| 22 | Здание склада тесового №5, №6 | 1999 | 45,2 | 45:05:011201:479 | Фундаменты бетонные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |
| 23 | Помещение склада тесового №7 в нежилом здании склада тесового №7 | н/д | 41,6 | 45:05:000000:466 | Фундаменты бетонные; стены дощатые, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, ветхое |
| 24 | Здание столовой | 2003 | 331,7 | 45:05:011201:466 | Фундаменты бетонные; стены кирпич, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |
| 25 | Здание овощехранилища | 1997 | 7,5 | 45:05:011201:468 | Фундаменты бетонные; стены кирпичные, перекрытия деревянные; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |
| 26 | Сооружение - водонапорная башня | 1999 | 0,3 | 45:05:011201:458 | Фундаменты бетонные, опора и бак металлические. | Неудовлетворительное, плохое |
| 27 | Сооружение летнего павильона - сцены | 1990 | 31,2 | 45:05:011201:473 | Фундаменты бетонные; стены дощатые, перекрытия совмещенные дощатые; полы дощатые; кровля шифер. | Неудовлетворительное, плохое |

расположенное по адресу: _____ Арендатор осмотрел нежилое помещение и принял его в том качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего акта.

3. Качественное состояние Имущества соответствует условиям вышеназванного договора, дефектов и недостатков, о которых Арендатор не был извещен Арендодателем, не имеется.

4. Арендатор подтверждает, что знает о следующих недостатках передаваемого в аренду Имущества: _____.

5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и в _____ . Все три экземпляра акта имеют равную юридическую силу.

6. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды № ____ от «___» _____ 2021г.

Реквизиты сторон:

| Арендодатель | Субарендатор |
|---|---|
| <p>Акционерное общество «Курорты Зауралья» Юридический адрес: 641323, Курганская область, Кетовский район, п. Усть-Утяк, ул. Курортная, дом 1. ИНН: 4510031067; ОГРН 1174501001520 КПП: 450101001</p> | |
| <p>_____</p> <p>М.П.</p> | <p>_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.) /</p> <p>М.П.</p> |

