

Ситуация. ООО «Смарт-Логистик» арендует офисный блок 210,8 кв. м в бизнес-центре у ООО «Приморский Пассаж». Компания сократила штат, и 34,5 кв. м стоят пустыми. Договор аренды разрешает субаренду без дополнительного согласия. ИП Верховлётов Никита Сергеевич занимает эту часть под дизайн-студию. Срок — 11 месяцев, чтобы не регистрировать.

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № 3/СА-26

г. Владивосток «28» августа 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-Логистик», ИНН 2536218904, в лице генерального директора Пестова Романа Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Субарендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Верховлётов Никита Сергеевич, ИНН 253601447215, ОГРНИП 322250000041237, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации, именуемый далее «Субарендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Субарендодатель передаёт Субарендатору за плату во временное владение и пользование часть нежилого помещения (далее — «Объект»):

Параметр	Значение
Адрес	690091, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 83, помещение 4-14
Кадастровый номер объекта	25:28:010012:3417
Этаж, номер помещения по техническому плану	4 этаж, помещения № 9 и № 10
Общая площадь объекта	210,8 кв. м
Площадь передаваемой части	34,5 кв. м
Назначение	Офисное

1.2. Передаваемая часть Объекта определена в Приложении № 2 к настоящему Договору, содержащем графическое и текстуальное описание этой части. Приложение № 2 является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Объект принадлежит ООО «Приморский Пассаж», ИНН 2540182663 (далее — «Арендодатель»), и находится во владении и пользовании Субарендодателя на основании договора аренды № 41/А от 15 января 2026 г., заключённого на срок до 31 декабря 2027 г.

1.4. Субарендодатель подтверждает, что вправе передать Объект в субаренду. Согласие Арендодателя на субаренду предусмотрено пунктом 4.3.2 Основного договора: «Арендатор

вправе сдавать Объект или его часть в субаренду без получения дополнительного согласия Арендодателя при условии письменного уведомления Арендодателя в течение 5 рабочих дней с даты заключения договора субаренды». Заверенная выписка из Основного договора передана Субарендатору и является Приложением № 3.

1.5. Цель использования Объекта: размещение дизайн-студии (офисная деятельность без приёма посетителей потоком, без производства и складирования). Использование Объекта в иных целях не допускается.

2. Срок субаренды

2.1. Настоящий Договор действует с 1 сентября 2026 г. по 31 июля 2027 г.

2.2. Срок настоящего Договора (11 месяцев) не превышает срок Основного договора, действующего до 31 декабря 2027 г. (абзац 2 пункта 2 статьи 615 ГК РФ).

2.3. Государственная регистрация настоящего Договора не требуется, поскольку срок субаренды составляет менее одного года.

3. Плата и расчёты

3.1. Плата за субаренду составляет **77 866 (семьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят шесть) рублей 50 копеек в месяц**, в том числе НДС 22% — 14 041,50 ₽. Расчёт: 34,5 кв. м × 1 850,00 ₽ за кв. м = 63 825,00 ₽ без НДС.

3.2. Плата вносится не позднее 5-го числа текущего месяца.

3.3. Плата включает коммунальные расходы (электроснабжение, водоснабжение, отопление), уборку общих зон, охрану и доступ к интернету бизнес-центра. Сверх платы Субарендатор возмещает стоимость услуг связи по собственному номеру и стоимость дополнительных пропусков — в течение 5 рабочих дней с даты получения счёта.

3.4. Обеспечительный платёж составляет 77 866,50 ₽ и обеспечивает исполнение обязательств Субарендатора (статья 381.1 ГК РФ). Платёж вносится не позднее 1 сентября 2026 г. и возвращается в течение 10 рабочих дней с даты подписания акта возврата Объекта за вычетом подтверждённых удержаний.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Субарендодатель передаёт Объект по акту приёма-передачи (Приложение № 1) 1 сентября 2026 г.

4.2. Субарендодатель обязан в течение 3 (трёх) рабочих дней письменно уведомлять Субарендатора о: получении от Арендодателя претензий по Основному договору; просрочке

внесения платы по Основному договору; получении уведомления о расторжении Основного договора; судебных спорах, связанных с Объектом.

4.3. Субарендатор обязан пользоваться Объектом в соответствии с целью, указанной в пункте 1.5, поддерживать его в исправном состоянии и вносить плату в установленные сроки.

4.4. Субарендатор не вправе передавать Объект третьим лицам без письменного согласия Субарендодателя.

4.5. Перепланировка, изменение конструкций, размещение вывески на фасаде, усиление электросети и подключение оборудования мощностью свыше 3 кВт проводятся только после письменного согласия Субарендодателя и Арендодателя.

5. Прекращение Договора и последствия

5.1. При досрочном прекращении Основного договора настоящий Договор прекращается (пункт 1 статьи 618 ГК РФ). Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с Арендодателем договора аренды на Объект в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращённого Основного договора.

5.2. Субарендатор вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и потребовать возврата обеспечительного платежа и платы за неиспользованный период, если Основной договор прекращён или Субарендодатель утратил право пользования Объектом.

5.3. Каждая Сторона вправе отказаться от Договора, уведомив другую Сторону не позднее чем за 30 календарных дней.

5.4. При прекращении Договора Субарендатор возвращает Объект по акту возврата в состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа, демонтировав размещённые им вывески и оборудование.

6. Электронная форма и подписание

6.1. Настоящий Договор составлен в виде одного документа, подписанного Сторонами электронными подписями (пункт 1 статьи 651 ГК РФ, пункт 2 статьи 434 ГК РФ). Документ, подписанный электронной подписью, признаётся равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью (абзац 2 пункта 1 статьи 160 ГК РФ, часть 2 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ).

6.2. Датой подписания считается дата проставления последней из подписей Сторон.

7. Прочие условия

7.1. Споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.2. Приложения: № 1 — акт приёма-передачи; № 2 — описание передаваемой части Объекта; № 3 — заверенная выписка из Основного договора.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Субарендодатель	Субарендатор
ООО «Смарт-Логистик»	ИП Верхолётов Никита Сергеевич
ИНН 2536218904 / КПП 253601001	ИНН 253601447215
ОГРН 1152536007194	ОГРНИП 322250000041237
690001, г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 27, оф. 12	690003, г. Владивосток, ул. Верхнепортовая, д. 8, кв. 44
Р/с 40702810400000007194, БИК 040507001	Р/с 408028109000000041237, БИК 040507001
Генеральный директор → Пестов Р. И.	ИП → Верхолётов Н. С.

Что в этом образце сделано специально. Пункт 1.4 не ограничивается словами «согласие получено» — он цитирует пункт основного договора и называет условие, которое из него следует: уведомить арендодателя в течение 5 рабочих дней. Пункт 5.2 даёт субарендатору выход без штрафа — закон такого права не даёт, а риск по пункту 1 статьи 618 ГК РФ существует. И площадь передаваемой части (34,5 из 210,8) описана не только цифрой: без Приложения № 2 условие об объекте по пункту 3 статьи 607 ГК РФ считалось бы несогласованным.

Серым курсивом — подсказки по заполнению и предупреждения. Перед подписанием выделите их и удалите: на них наведён отдельный стиль «Подсказка».