

Как пользоваться. Места для заполнения помечены номерами <1>...<28>. Пункты со значком  менять не рекомендуем — они закрывают конкретные риски по главе 34 ГК и статье 22 ЗК. В квадратных скобках — выбор варианта. Раздел 1 существует в двух версиях: А — для нежилого помещения, Б — для земельного участка. Оставьте нужную.

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ № <1>

г. <2> «<3>» <4> <5> г.

<6>, ИНН <7>, в лице <8>, действующего на основании <9>, именуемое далее «Субарендодатель», с одной стороны, и

<10>, ИНН <11>, в лице <12>, действующего на основании <13>, именуемое далее «Субарендатор», с другой стороны,

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

<6> — арендатор по основному договору. Он же субарендодатель: собственник в этом договоре не участвует.

1А. Предмет Договора — нежилое помещение

1.1. Субарендодатель передаёт Субарендатору за плату во временное владение и пользование <14> (далее — «Объект»):

Параметр	Значение
Адрес	<15>
Кадастровый номер объекта	<16>
Этаж, номер помещения по техническому плану	<17>
Общая площадь объекта	<18> кв. м
Площадь передаваемой части	<19> кв. м
Назначение	<20>

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 <21> (далее — «Арендодатель») и находится во владении и пользовании Субарендодателя на основании договора аренды № <22> от «<23>» (далее — «Основной договор»), заключённого на срок до «<24>».

1.4.  Субарендодатель подтверждает, что вправе передать Объект в субаренду. Согласие Арендодателя на субаренду <25>. Копия документа, подтверждающего согласие, передана Субарендатору и является Приложением № 3.

⟨25⟩ — выберите: «предусмотрено пунктом ____ Основного договора» или «получено письмом Арендодателя № ____ от ____».

1.5. Цель использования Объекта: ⟨26⟩. Использование Объекта в иных целях не допускается.

 **Не убирайте пункты 1.3 и 1.4.** Договор субаренды не самостоятелен. По абзацу 3 пункта 2 статьи 615 ГК РФ к нему применяются правила об аренде, а по пункту 2 статьи 618 ГК РФ ничтожность Основного договора делает ничтожным и договор субаренды. Реквизиты Основного договора и основание права на субаренду — то, что Субарендатор обязан проверить до подписания.

1Б. Предмет Договора — земельный участок

1.1. Субарендодатель передаёт Субарендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее — «Участок»):

Параметр	Значение
Кадастровый номер	⟨15⟩
Адрес или описание местоположения	⟨16⟩
Площадь	⟨18⟩ кв. м
Категория земель	⟨17⟩
Вид разрешённого использования	⟨20⟩

1.2. Участок принадлежит ⟨21⟩ (далее — «Арендодатель») и находится в аренде у Субарендодателя на основании договора аренды № ⟨22⟩ от «⟨23⟩», заключённого на срок до «⟨24⟩».

1.3.  В соответствии с пунктом 6 статьи 22 Земельного кодекса РФ передача Участка в субаренду осуществляется без согласия Арендодателя при условии его уведомления. Основной договор ограничений на субаренду не содержит. Уведомление Арендодателя направлено ⟨25⟩.

1.4. Вид использования Участка Субарендатором: ⟨26⟩, в пределах вида разрешённого использования, указанного в пункте 1.1.

 **Перед тем как оставить версию 1Б, откройте свой договор аренды.** Правило пункта 6 статьи 22 ЗК РФ действует, «если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное». Если в договоре аренды написано, что субаренда допускается только с письменного согласия арендодателя, — работает договор, и пункт 1.3 надо переписать под согласие. Правило пункта 6 также не применяется к четырём категориям арендаторов: резидентам особых экономических зон; участникам свободной экономической зоны Крыма и Севастополя, получившим участки без торгов; субъектам МСП с участками из перечней государственного и муниципального имущества по части 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ; гражданам и КФХ с сельхозучастками из государственной или муниципальной собственности. Для них нужно согласие. Если передаёте **часть** участка: по пункту 9 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 для частной земли эта часть должна быть предварительно поставлена на кадастровый учёт. Для

государственной и муниципальной земли достаточно согласовать в договоре, какой именно частью пользуется субарендатор.

2. Срок субаренды

2.1. Настоящий Договор действует с «*27*» по «*28*».

2.2.  Срок настоящего Договора не превышает срок Основного договора (абзац 2 пункта 2 статьи 615 ГК РФ).

2.3. [*Если срок менее года:* Государственная регистрация настоящего Договора не требуется, поскольку срок субаренды составляет менее одного года.]

[*Если срок год и более:* Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651 ГК РФ / пункт 2 статьи 26 ЗК РФ, пункт 19 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66). Расходы на регистрацию несёт *_____*.]

3. Плата и расчёты

3.1. Плата за субаренду составляет *_____* ₽ *в месяц / в квартал / в год*, в том числе НДС 22% — *_____* ₽. [*Или:* НДС не облагается в связи с применением Субарендодателем *УСН / НПД / иного режима*.]

3.2. Плата вносится не позднее *_____* числа *текущего / следующего* *месяца / квартала*.

3.3.  Плата *включает / не включает* коммунальные и эксплуатационные расходы. Расходы, не включённые в плату, Субарендатор возмещает *по счётчикам / по счетам управляющей организации / пропорционально площади* в течение *_____* дней с даты получения счёта.

3.4. Обеспечительный платёж составляет *_____* ₽ и обеспечивает исполнение обязательств Субарендатора (статья 381.1 ГК РФ). Платёж возвращается в течение *_____* дней с даты подписания акта возврата Объекта за вычетом подтверждённых удержаний.

Про пункт 3.3. Это самое частое место спора: Субарендатор считает, что платит «за всё», а через месяц получает счёт за электричество, уборку, охрану и интернет. Формулировка «Субарендатор оплачивает коммунальные услуги» без механизма расчёта спор не предотвращает.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Субарендодатель обязан передать Объект по акту приёма-передачи (Приложение № 1) в течение *_____* дней с даты *подписания Договора / государственной регистрации Договора*.

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 (1.4), 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. Работы, требующие согласования (перепланировка, изменение конструкций, размещение вывески на фасаде, усиление электросети, подключение оборудования повышенной мощности), Субарендатор проводит только после письменного согласия Субарендодателя, а если Основной договор требует — и Арендодателя.

 **Про пункт 4.2.** Закон такой обязанности не устанавливает — её пишут стороны. Она нужна потому, что по пункту 1 статьи 618 ГК РФ досрочное прекращение Основного договора прекращает субаренду, и Субарендатор узнаёт о проблеме, когда его уже просят освободить помещение.

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 дней.

5.4. При прекращении Договора Субарендатор возвращает Объект по акту возврата в состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа.

6. Электронная форма и подписание

6.1.  Настоящий Договор составлен в виде **одного документа**, подписанного Сторонами, в том числе 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.

 **Не превращайте пункт 6.1 в обмен документами.** Пункт 1 статьи 651 ГК РФ требует именно одного документа, подписанного сторонами, и прямо предусматривает: «Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность». Через абзац 3 пункта 2 статьи 615 требование распространяется на субаренду. Электронная форма подходит, обмен подписанными по отдельности файлами — нет. Если Договор подлежит государственной регистрации, для электронной подачи документов в Росреестр потребуется усиленная квалифицированная подпись.

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 — копия документа о согласии Арендодателя (или копия уведомления Арендодателя).

8. Реквизиты и подписи Сторон

Субарендодатель	Субарендатор
⟨6⟩	⟨10⟩
ИНН / КПП, ОГРН	ИНН / КПП, ОГРН
Адрес	Адрес
Р/с, банк, БИК	Р/с, банк, БИК
Должность, подпись, Ф. И. О.	Должность, подпись, Ф. И. О.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

г. ⟨2⟩ «__» _____ г.

Субарендодатель передал, а Субарендатор принял Объект по Договору субаренды № ⟨1⟩ от «⟨3⟩».

Что фиксируем	Значение
Адрес / кадастровый номер	
Площадь передаваемой части	
Состояние отделки: стены, пол, потолок, окна, двери	
Инженерные системы: электрика, вентиляция, водоснабжение, отопление	
Показания счётчиков (электричество, вода)	
Переданное имущество: мебель, оборудование	
Ключи, пропуска, брелоки — количество	
Видимые дефекты	

Фотографии состояния Объекта на дату передачи прилагаются на ⟨__⟩ л.

Передал	Принял
Подпись, Ф. И. О.	Подпись, Ф. И. О.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ОПИСАНИЕ ПЕРЕДАВАЕМОЙ ЧАСТИ ОБЪЕКТА

Составлено по пункту 9 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73: для согласования предмета договора достаточно подписанного сторонами документа с графическим и/или текстуальным описанием той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться.

Текстуальное описание. Передаётся часть помещения № на этаже общей площадью кв. м, а именно: (описание границ — например: «зона у окон по левой стене от входа, ограниченная перегородкой на расстоянии м от входной двери, включая помещение № по техническому плану»).

Графическое описание. План этажа с выделенной цветом передаваемой зоной — на л.

Субарендодатель	Субарендатор
Подпись, Ф. И. О.	Подпись, Ф. И. О.

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