

Ситуация. ООО «Агроресурс-Юг» арендует у ООО «Земельный Резерв» участок 12 400 кв. м под производственную базу. Часть площадки не используется, и ООО «Терра-Строй» берёт весь участок в субаренду на два года под складирование строительных материалов. Собственник — частная компания, участок не государственный, поэтому работает пункт 6 статьи 22 ЗК: согласие не нужно, нужно уведомление. Срок два года — регистрация обязательна.

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2/ЗУ

г. Ростов-на-Дону «10» сентября 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агроресурс-Юг», ИНН 6166093471, в лице директора Шульги Елены Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое далее «Субарендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Терра-Строй», ИНН 6154148802, в лице генерального директора Кандаурова Максима Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое 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 земельный участок (далее — «Участок»):

Параметр	Значение
Кадастровый номер	61:44:0081204:517
Адрес (описание местоположения)	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, участок 1546
Площадь	12 400 кв. м
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	Склады (код 6.9)

1.2. Участок принадлежит ООО «Земельный Резерв», ИНН 6161075229 (далее — «Арендодатель»), и находится в аренде у Субарендодателя на основании договора аренды земельного участка № 18-А от 3 марта 2025 г., заключённого на срок до 2 марта 2030 г. и зарегистрированного 19 марта 2025 г., номер регистрации 61:44:0081204:517-61/123/2025-4.

1.3. В соответствии с пунктом 6 статьи 22 Земельного кодекса РФ передача Участка в субаренду осуществляется без согласия Арендодателя при условии его уведомления. Договор аренды земельного участка № 18-А от 3 марта 2025 г. ограничений и запретов на передачу Участка в субаренду не содержит. Уведомление Арендодателя направлено 10 сентября 2026 г., копия уведомления с подтверждением направления является Приложением № 3.

1.4. Вид использования Участка Субарендатором: открытое складирование строительных материалов и размещение бытового модуля для персонала, в пределах вида разрешённого использования, указанного в пункте 1.1. Возведение объектов капитального строительства не допускается.

1.5. Участок передаётся целиком. Кадастровый учёт части Участка не требуется.

2. Срок субаренды и регистрация

2.1. Настоящий Договор действует с даты государственной регистрации по 9 сентября 2028 г.

2.2. Срок настоящего Договора (2 года) не превышает срок договора аренды, действующего до 2 марта 2030 г. (абзац 2 пункта 2 статьи 615 ГК РФ, пункт 6 статьи 22 ЗК РФ).

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса РФ, пункт 19 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66). Документы на регистрацию подаёт Субарендодатель в течение 10 рабочих дней с даты подписания. Расходы на регистрацию Стороны несут в равных долях.

3. Плата и расчёты

3.1. Плата за субаренду составляет **272 304 (двести семьдесят две тысячи триста четыре) рубля 00 копеек в год**, в том числе НДС 22% — 49 104,00 ₽. Расчёт: 12 400 кв. м × 18,00 ₽ за кв. м в год = 223 200,00 ₽ без НДС.

3.2. Плата вносится ежеквартально равными платежами по **68 076,00 ₽** (в том числе НДС 22% — 12 276,00 ₽) не позднее 10-го числа первого месяца квартала.

3.3. Плата не включает расходы на вывоз мусора, содержание подъездных путей и охрану. Указанные расходы Субарендатор несёт самостоятельно, заключив договоры с обслуживающими организациями.

3.4. Обеспечительный платёж составляет 68 076,00 ₽ и возвращается в течение 10 рабочих дней с даты подписания акта возврата Участка за вычетом подтверждённых удержаний (статья 381.1 ГК РФ).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Субарендодатель передаёт Участок по акту приёма-передачи (Приложение № 1) в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

4.2. Субарендодатель обязан в течение 3 (трёх) рабочих дней письменно уведомлять Субарендатора о получении от Арендодателя претензий, о просрочке внесения арендной платы

по договору аренды, о получении уведомления о расторжении договора аренды и о судебных спорах, связанных с Участком.

4.3. Субарендатор обязан использовать Участок в соответствии с видом разрешённого использования и целью, указанной в пункте 1.4, соблюдать требования земельного и природоохранного законодательства, не допускать загрязнения и порчи почв.

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

4.5. На Субарендатора распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом РФ (абзац 2 пункта 6 статьи 22 ЗК РФ).

5. Прекращение Договора и последствия

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

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

5.3. Каждая Сторона вправе отказаться от Договора, уведомив другую Сторону не позднее чем за 60 календарных дней.

5.4. При прекращении Договора Субарендатор возвращает Участок по акту возврата, освободив его от материалов, оборудования и бытового модуля и приведя в состояние, пригодное для использования по виду разрешённого использования.

6. Электронная форма и подписание

6.1. Настоящий Договор составлен в виде одного документа, подписанного Сторонами электронными подписями (пункт 2 статьи 434 ГК РФ, абзац 2 пункта 1 статьи 160 ГК РФ, часть 2 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ).

6.2. Для подачи документов на государственную регистрацию в электронной форме Стороны используют усиленную квалифицированную электронную подпись.

7. Прочие условия

7.1. Приложения: № 1 — акт приёма-передачи Участка; № 2 — выписка из ЕГРН на Участок; № 3 — копия уведомления Арендодателя с подтверждением направления.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Субарендодатель	Субарендатор
ООО «Агроресурс-Юг»	ООО «Терра-Строй»
ИНН 6166093471 / КПП 616601001	ИНН 6154148802 / КПП 615401001
ОГРН 1136166005218	ОГРН 1176154002930
344065, г. Ростов-на-Дону, ул. Троллейбусная, д. 24/2в, оф. 7	347900, Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Ленина, д. 212, оф. 3
Р/с 40702810100000005218, БИК 046015002	Р/с 40702810700000002930, БИК 046015002
Директор → Шульга Е. В.	Генеральный директор → Кандауров М. О.

Чем этот образец отличается от первого. Три вещи. Пункт 1.3 вместо согласия ссылается на уведомление и прямо констатирует, что договор аренды ограничений не содержит — потому что правило пункта 6 статьи 22 ЗК РФ диспозитивное. Пункт 2.3 предусматривает регистрацию: срок два года, и по пункту 2 статьи 26 ЗК РФ договор считается заключённым только с момента регистрации, поэтому и срок действия в пункте 2.1 отсчитывается от регистрации, а не от подписания. Пункт 4.5 воспроизводит норму о том, что на субарендатора распространяются все права арендаторов земельных участков — у ГК аналога этой нормы нет.

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