

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ _____

г. _____ «___» _____ 20__ г.
_____, именуемый(ая)
далее «Субарендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и
_____, именуемый(ая)
далее «Субарендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые
«Стороны», заключили настоящий договор.

1. Предмет и правовое основание субаренды

1.1. Субарендодатель передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование за плату объект недвижимого имущества (далее - Объект). Объект описывается так, чтобы его можно было однозначно отличить от иного имущества.

адрес: _____

кадастровый номер: _____; площадь: _____ кв. м

этаж, номер и обозначение на плане: _____

назначение и допустимое использование: _____

ограничения, права третьих лиц и режим доступа: _____

1.2. Цель использования Объекта: использование объекта недвижимости в согласованных целях. Субарендатор не вправе использовать Объект вопреки закону, его назначению, основному договору и обязательным требованиям.

1.3. Основной договор аренды: № _____ от «___» _____ 20__ г.

Первоначальный арендодатель: _____

Срок основного договора: с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

1.4. Субарендодатель подтверждает, что основной договор действует, право передачи Объекта в субаренду не прекращено и ограничения основного договора раскрыты Субарендатору. Копия основного договора или заверенная выписка из него прилагается в объеме, необходимом для проверки субаренды.

1.5. Письменное согласие первоначального арендодателя получено до подписания договора и приложено к нему, если иной режим прямо не установлен законом или основным договором. Реквизиты согласия: № _____ от «___» _____ 20__ г.

1.6. Срок субаренды не может превышать срок основного договора. Субарендатор получает только те права, которыми вправе распоряжаться Субарендодатель, и соблюдает относящиеся к Объекту ограничения.

2. Передача, состояние и возврат Объекта

2.1. Объект передается по двустороннему акту не позднее _____ рабочих дней после выполнения условий о согласии и, когда требуется, государственной регистрации. До акта плата начисляется / не начисляется: _____.

2.2. В акте фиксируются состояние, комплектность, известные недостатки, показания приборов учета, ключи и средства доступа, документы и фотографии. Недостатки, которые нельзя увидеть при обычном осмотре, сообщаются без неоправданной задержки после обнаружения.

2.3. Передаваемое вместе с Объектом оборудование и иное имущество перечисляются в описи. Не включенное в подписанную опись имущество не считается переданным, если Стороны не докажут иное.

2.4. При прекращении договора Субарендатор освобождает Объект, передает ключи, документы и имущество и предлагает конкретные дату и время осмотра. Возврат оформляется актом с сопоставлением состояния при передаче и возврате.

3. Плата, расходы и обеспечительный платеж

3.1. Субарендная плата: _____ руб. в месяц, НДС: включен / не облагается / начисляется дополнительно.

3.2. Срок и способ оплаты: до _____ числа, на счет _____.

3.3. Коммунальные, эксплуатационные, земельные и иные расходы распределяются так: _____. Переменные расходы подтверждаются счетами, показаниями и расчетом.

3.4. Индексация допускается не чаще одного раза в _____ месяцев по формуле _____ и после письменного уведомления не менее чем за _____ дней. Одностороннее изменение платы вне заполненного механизма не допускается.

3.5. Обеспечительный платеж составляет _____ руб. и обеспечивает только денежные обязательства, прямо указанные здесь: _____. Он не считается автоматически платой за последний месяц.

3.6. После возврата Объекта и окончательного расчета остаток обеспечительного платежа возвращается в течение _____ рабочих дней. Каждое удержание подтверждается расчетом и документами; бесспорная часть возвращается в срок.

4. Использование, ремонт и доступ

4.1. Субарендатор использует Объект бережно, соблюдает обязательные санитарные, пожарные, экологические, технические и иные требования, относящиеся к выбранной деятельности, и без промедления сообщает об аварии.

4.2. Текущий ремонт выполняет _____. Капитальный ремонт выполняет _____, если закон, основной договор или характер недостатка не требуют иного. Неотложные меры и расходы предварительно согласуются, когда ожидание не создает риск большего вреда.

4.3. Перепланировка, переоборудование, прокладка коммуникаций и неотделимые улучшения допускаются только после необходимых письменных согласий и разрешений. Отдельно согласуются смета, восстановление и судьба улучшений.

4.4. Плановый осмотр проводится в согласованное время после уведомления не менее чем за _____ рабочих дня и без необоснованного вмешательства в деятельность Субарендатора. В реальной аварии доступ допускается в объеме, необходимом для предотвращения вреда, с немедленным уведомлением и актом.

4.5. Ни одна сторона не вправе самовольно блокировать доступ, менять замки, отключать коммунальные ресурсы, изымать или удерживать имущество другой стороны. Защита прав осуществляется путем уведомления, претензии, обращения в суд или иной предусмотренной законом процедуры.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Субарендодатель передает Объект и относящиеся к нему документы, обеспечивает возможность правомерного использования, поддерживает действие основного договора и сообщает о требованиях первоначального арендодателя, которые влияют на субаренду.

5.2. Субарендодатель незамедлительно уведомляет Субарендатора о прекращении, оспаривании, изменении или нарушении основного договора, об отзыве согласия, обременениях и требованиях освободить Объект.

5.3. Субарендатор своевременно платит, использует Объект только по назначению, не передает его третьим лицам без требуемого согласования, допускает согласованные осмотры и возвращает Объект в установленный срок.

5.4. Субарендатор вправе требовать передачи пригодного Объекта, устранения препятствий, раскрытия относящихся к субаренде условий основного договора и соразмерного уменьшения платы в предусмотренных законом случаях.

6. Ответственность и обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Нарушившая договор сторона возмещает документально подтвержденные убытки при наличии предусмотренных законом оснований. Нормальный износ не является ущербом.

6.2. Пеня за просрочку денежного обязательства: _____% за день, но не более _____% суммы долга.

6.3. Неустойка не освобождает от исполнения обязательства; явно несоразмерная неустойка может быть уменьшена судом. Двойное взыскание одного и того же ущерба не допускается.

6.4. Сторона не отвечает за нарушение, вызванное чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами, в той мере, в которой докажет их влияние. Она незамедлительно уведомляет другую сторону и принимает разумные меры.

7. Срок, регистрация и прекращение

7.1. Срок субаренды: с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

7.2. Указанный срок не выходит за пределы срока основного договора. Продление или возобновление возможно только в пределах действующего основного договора и необходимого согласия; автоматическое продление за эти пределы не применяется.

7.3. Необходимость государственной регистрации определяется видом объекта, сроком и применимыми правилами статей 609 и 651 ГК РФ и Федерального закона № 218-ФЗ. Если регистрация обязательна, Стороны подают документы в срок _____ рабочих дней и распределяют расходы так: _____.

7.4. Досрочное прекращение основного договора по общему правилу прекращает субаренду, если основной договор не предусматривает иное. Субарендатор вправе использовать предусмотренные статьей 618 ГК РФ способы защиты в пределах оставшегося срока и применимых условий.

7.5. Если основной договор ничтожен по основаниям, установленным законом, последствия для субаренды определяются статьей 618 ГК РФ. Субарендодатель возмещает вызванные недостоверными заверениями потери при наличии законных оснований.

7.6. Договор изменяется и прекращается по письменному соглашению либо по основаниям закона и заполненным условиям договора. Односторонний отказ: основание _____; уведомление не менее чем за _____ дней.

7.7. До расторжения за устранимое нарушение направляется письменное предупреждение и предоставляется разумный срок _____ дней, если закон не допускает немедленного способа защиты.

8. Сообщения, споры и заключительные положения

8.1. Адрес, e-mail и телефон Субарендодателя: _____

Адрес, e-mail и телефон Субарендатора: _____

8.2. Электронный канал признается согласованным, если позволяет определить отправителя и подтвердить доставку. Для расторжения, претензий и сообщений о возврате резервный канал: _____.

8.3. Стороны стараются урегулировать спор переговорами и претензией. Обязательный претензионный порядок и срок ответа применяются в случаях, предусмотренных законом или заполненным условием: _____ календарных дней.

8.4. Спор рассматривается судом по правилам подведомственности и подсудности. Договорная подсудность действует только в допустимых законом пределах.

8.5. Приложения, подписанные Сторонами, являются частью договора. Изменения действительны в письменной форме, если закон не требует более строгой формы.

9. Приложения

- приложение № 1 - описание Объекта, схема и подтверждающие документы;
- приложение № 2 - акт приема-передачи и возврата;
- приложение № 3 - описание движимого имущества (если применимо);
- приложение № 4 - согласие или уведомление первоначального арендодателя;
- копия основного договора или заверенная выписка из него;
- график платежей, правила доступа и иные согласованные документы.

10. Реквизиты и подписи

Субарендодатель	Субарендатор
Ф.И.О./наименование _____	Ф.И.О./наименование _____
паспорт/ОГРН, _____ИНН	паспорт/ОГРН, _____ИНН
адрес _____	адрес _____
банковские _____реквизиты	банковские _____реквизиты
телефон _____и _____e-mail	телефон _____и _____e-mail
подпись _____/ _____расшифровка	подпись _____/ _____расшифровка

Приложение № 1. Описание Объекта

к договору № _____ от «___» _____ 20__ г.

Параметр	Сведения
адрес	_____
кадастровый номер	_____
этаж, номер и обозначение на плане	_____
назначение и допустимое использование	_____
ограничения, права третьих лиц и режим доступа	_____
Документ-основание и реквизиты основного договора	_____
Согласие/уведомление первоначального арендодателя	_____
Назначение и разрешенная деятельность	_____
Ключи, пропуска, документы и средства доступа	_____
Фотографии и иные идентификаторы	_____

Субарендодатель: _____ / _____ / Субарендатор: _____ / _____ /

Приложение № 2. Акт приема-передачи / возврата

к договору № _____ от «___» _____ 20__ г.

Вид акта: передача / возврат. Дата и время осмотра: _____

Стороны совместно осмотрели Объект, сопоставили его с приложением № 1 и зафиксировали фактическое состояние:

Объект проверки	Состояние, комплектность, недостатки	Фото/номер
Стены, пол, потолок/корпус		
Входы, окна, двери/узлы		
Инженерные системы		
Приборы учета/показатели		
Ключи и средства доступа		
Имущество и документы		
Иные недостатки		

Переданные документы и принадлежности: _____

Срок устранения согласованных недостатков: _____

Передал: _____ / _____ / Принял: _____ / _____ /

Приложение № 4. Согласие / уведомление первоначального арендодателя

Первоначальный арендодатель: _____ подтверждает получение сведений о предполагаемой передаче Объекта в субаренду Субарендатору _____.

Основной договор: № _____ от «___» _____ 20__ г.

Объект: _____

Срок субаренды: с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

Цель использования: _____

Первоначальный арендодатель дает письменное согласие на указанную субаренду в пределах условий _____ основного _____ договора. _____ Дополнительные _____ условия: _____.

Ф.И.О./наименование и полномочия подписанта: _____

Дата: _____ Подпись: _____ / _____ /

Контроль перед подписанием

- сверены личности, полномочия и действительность основного договора;
- проверено право на субаренду и приложено согласие или уведомление;
- срок субаренды не выходит за срок основной аренды;
- Объект описан однозначно, а состояние зафиксировано актом и фотографиями;
- заполнены плата, расходы, депозит, уведомления и порядок возврата;
- проверена необходимость государственной регистрации для объекта и срока;
- приложения пронумерованы и подписаны надлежащими лицами.

Образец носит информационный характер и не заменяет индивидуальную юридическую или налоговую консультацию. Перед подписанием проверьте применимость условий к вашей ситуации.

Редакция формы: 30.07.2026. Составитель: редакция «Прозрачно». При подготовке учтены общие правила статей 609, 615, 618, 651 ГК РФ, статьи 22 ЗК РФ и Федерального закона № 218-ФЗ; применимый набор норм зависит от объекта, срока, сторон и основного договора.