

## ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № \_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуем\_ в дальнейшем  
**«Субарендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_,  
действующ\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и

\_\_\_\_\_, именуем\_ в дальнейшем  
**«Субарендатор»**, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

**Преамбула.** Субарендодатель является арендатором нежилого помещения по договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее — «Основной договор аренды»), заключённому с \_\_\_\_\_ собственником помещения \_\_\_\_\_ (далее — «Арендодатель»). Право Субарендодателя на передачу указанного в п. 1.1 Договора помещения в субаренду подтверждается **письменным согласием Арендодателя** от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_ (Приложение № 1 к Договору) либо соответствующим условием Основного договора аренды (п. \_\_\_\_ Основного договора аренды), что соответствует требованиям п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### 1. Предмет Договора

**1.1.** Субарендодатель обязуется передать Субарендатору во временное владение и пользование нежилое помещение (далее — «Помещение»), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый (или условный) номер \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_, помещение(я) № \_\_\_\_ на поэтажном плане, а Субарендатор обязуется принять Помещение, своевременно вносить плату за субаренду и возвратить Помещение по окончании срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**1.2.** Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Помещение передано Субарендодателю в аренду на основании Основного договора аренды, указанного в Преамбуле.

**1.3.** Цель использования Помещения Субарендатором: \_\_\_\_\_. Использование Помещения в иных целях не допускается и должно соответствовать назначению, установленному Основным договором аренды.

**1.4.** На момент подписания Договора Помещение не заложено, не находится под арестом, не является предметом спора, не передано иным лицам в пользование, не обременено правами третьих лиц, кроме обременения, вытекающего из Основного договора аренды.

1.5. К отношениям Сторон по настоящему Договору применяются положения § 1 и § 4 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе ст. 606, 615, 618, 619, 622 ГК РФ, с учётом особенностей, установленных Основным договором аренды.

## 2. Срок Договора

2.1. Срок субаренды устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно, но в любом случае **не может превышать срок действия Основного договора аренды** (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

2.2. В случае досрочного прекращения Основного договора аренды по любому основанию настоящий Договор прекращается одновременно с ним, без необходимости направления Субарендодателем отдельного уведомления. При этом Субарендатор имеет право в порядке, предусмотренном ст. 618 ГК РФ, в течение оставшегося срока субаренды заключить договор аренды на используемое им Помещение непосредственно с Арендодателем на условиях, соответствующих Основному договору аренды.

2.3. Если срок Договора составляет 12 месяцев или более, Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном ст. 651 ГК РФ. Расходы по государственной регистрации несёт \_\_\_\_\_ (**Сторона**). До государственной регистрации Договор считается заключённым только между Сторонами и не порождает прав и обязанностей в отношении третьих лиц.

## 3. Арендная плата и порядок расчётов

3.1. Размер ежемесячной субарендной платы за Помещение составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, в том числе НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации, в размере \_\_\_\_\_ руб., либо НДС не облагается на основании \_\_\_\_\_ (применяемая система налогообложения).

3.2. Субарендная плата вносится Субарендатором ежемесячно не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_) числа оплачиваемого месяца путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Субарендодателя, указанный в разделе 12 Договора. Датой исполнения обязательства по оплате считается дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Субарендодателя.

3.3. В размер субарендной платы, указанный в п. 3.1 Договора, включена / не включена (нужное указать) стоимость коммунальных услуг (отопление, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение), эксплуатационных расходов и расходов на содержание общего имущества здания. В случае, если коммунальные услуги оплачиваются Субарендатором отдельно, порядок расчётов и распределение приборов учёта согласовывается Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

3.4. Субарендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер субарендной платы не чаще **одного раза в 12 месяцев**, направив Субарендатору письменное уведомление не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения. Изменение размера субарендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.

**3.5.** В обеспечение исполнения обязательств Субарендатор не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Договора уплачивает Субарендодателю обеспечительный платёж в размере \_\_\_\_\_ руб., который может быть зачтён в счёт оплаты последнего месяца субаренды либо удержан в случае нарушения Субарендатором обязательств по Договору в порядке, предусмотренном ст. 381.1 ГК РФ.

#### **4. Обязанности Сторон**

##### **4.1. Субарендодатель обязуется:**

**4.1.1.** В срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. передать Субарендатору Помещение в состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в п. 1.3 Договора, со всеми принадлежностями и относящейся к нему документацией, по акту приёма-передачи (Приложение № 3 к Договору).

**4.1.2.** Не препятствовать Субарендатору в пользовании Помещением в пределах прав, переданных по Договору.

**4.1.3.** Своевременно уведомлять Субарендатора об изменениях в Основном договоре аренды, способных повлиять на права и обязанности Субарендатора, а также о любых обстоятельствах, влекущих досрочное прекращение Основного договора аренды, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда Субарендодателю стало о них известно.

**4.1.4.** Своевременно и в полном объёме исполнять обязательства Арендатора по Основному договору аренды, в том числе вносить арендную плату Арендодателю, не допуская обстоятельств, которые могут повлечь досрочное расторжение Основного договора аренды по основаниям, предусмотренным ст. 619 ГК РФ.

##### **4.2. Субарендатор обязуется:**

**4.2.1.** Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 Договора, и в строгом соответствии с условиями Основного договора аренды в части, касающейся режима пользования Помещением.

**4.2.2.** Своевременно вносить субарендную плату в порядке, размере и сроки, установленные разделом 3 Договора.

**4.2.3.** Поддерживать Помещение в исправном состоянии, своими силами и за свой счёт производить текущий ремонт, нести расходы на содержание Помещения, обеспечивать соблюдение в Помещении правил пожарной, санитарной, экологической безопасности, требований охраны труда и пропускного режима здания.

**4.2.4.** Не производить в Помещении перепланировок, переоборудования, реконструкции, иных неотделимых улучшений без предварительного письменного согласия Субарендодателя и Арендодателя. Произведённые с согласия неотделимые улучшения возмещению не подлежат, если иное не установлено дополнительным соглашением Сторон.

**4.2.5.** Не передавать Помещение или его часть третьим лицам в субаренду, безвозмездное пользование, не закладывать арендные права, не вносить их в уставный капитал хозяйственных обществ или паевой взнос производственного кооператива.

**4.2.6.** Обеспечивать Субарендодателю и уполномоченным представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение в рабочее время для проверки соблюдения условий Договора, состояния Помещения, инженерных систем и оборудования, предварительно согласовав дату и время не менее чем за 1 (один) рабочий день, за исключением аварийных ситуаций.

**4.2.7.** По окончании срока Договора либо при его досрочном прекращении возвратить Помещение Субарендодателю в состоянии, в котором оно было получено, с учётом нормального износа, по акту приёма-передачи (возврата) в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

## **5. Передача и возврат Помещения**

**5.1.** Передача Помещения Субарендатору и его возврат Субарендодателю оформляются актами приёма-передачи, подписываемыми уполномоченными представителями Сторон. В акте приёма-передачи указываются техническое состояние Помещения, показания приборов учёта, перечень имущества, находящегося в Помещении, выявленные недостатки.

**5.2.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, а также находящегося в нём имущества Субарендатора, переходит к Субарендатору с момента подписания акта приёма-передачи.

**5.3.** Субарендатор обязан возвратить Помещение Субарендодателю не позднее последнего дня срока Договора. В случае несвоевременного возврата Помещения Субарендатор уплачивает субарендную плату за всё время просрочки, а также штрафную неустойку в размере, предусмотренном п. 8.3 Договора (ст. 622 ГК РФ).

## **6. Прекращение Договора**

**6.1.** Договор прекращается:

- по истечении срока, установленного п. 2.1 Договора;
- по соглашению Сторон, оформленному в письменной форме;
- в случае досрочного прекращения Основного договора аренды по любому основанию (с учётом права Субарендатора, предусмотренного ст. 618 ГК РФ);
- по решению суда по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным ст. 619 и 620 ГК РФ;
- в иных случаях, предусмотренных законом или Договором.

**6.2.** Субарендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке в случаях, когда Субарендатор: пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения; существенно ухудшает состояние Помещения; более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит субарендную плату; не производит текущего ремонта Помещения, если такая обязанность возложена на него Договором (ст. 619 ГК РФ).

**6.3.** Субарендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке в случаях, когда: Субарендодатель не предоставляет Помещение в пользование либо создаёт

препятствия в пользовании; Помещение имеет недостатки, препятствующие пользованию, которые не были оговорены Субарендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Субарендатору и не могли быть им обнаружены при осмотре; Помещение в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (ст. 620 ГК РФ).

**6.4.** Сторона, инициирующая расторжение Договора, обязана направить другой Стороне письменную претензию с требованием устранить нарушение в разумный срок. По истечении указанного срока, в случае неисполнения требования, Сторона вправе обратиться в суд.

## **7. Ответственность Сторон**

**7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

**7.2.** За нарушение сроков внесения субарендной платы Субарендатор уплачивает Субарендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы просроченного платежа.

**7.3.** За нарушение срока возврата Помещения Субарендатор уплачивает Субарендодателю штрафную неустойку в размере 0,5 % от суммы ежемесячной субарендной платы за каждый день просрочки до даты фактического возврата Помещения по акту.

**7.4.** Субарендатор несёт ответственность перед Субарендодателем за сохранность Помещения, его инженерных систем и находящегося в нём имущества Арендодателя. Ущерб, причинённый Помещению по вине Субарендатора и предъявленный Арендодателем Субарендодателю, возмещается Субарендатором в порядке регресса в полном объёме на основании претензии Субарендодателя с приложением подтверждающих документов.

**7.5.** Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств в натуре и от возмещения причинённых убытков в части, не покрытой неустойкой.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы — чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента их возникновения письменно уведомить другую Сторону, приложив документ компетентного органа (Торгово-промышленной палаты Российской Федерации либо иного уполномоченного органа).

**8.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 60 (шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, направив другой Стороне письменное уведомление за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого прекращения. При этом Стороны производят взаиморасчёты по фактически исполненным обязательствам.

## **9. Разрешение споров**

**9.1.** Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением Договора, Стороны разрешают путём переговоров. До обращения в суд обязательным является соблюдение претензионного порядка: срок ответа на претензию — 15 (пятнадцать) календарных дней с даты её получения.

**9.2.** В случае недостижения соглашения спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения Помещения / по месту нахождения ответчика (нужное указать) в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

## **10. Заключительные положения**

**10.1.** Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один — для предоставления Арендодателю и/или органу, осуществляющему государственную регистрацию (при необходимости).

**10.2.** Все изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон. Изменения и дополнения, требующие государственной регистрации, вступают в силу с момента такой регистрации.

**10.3.** Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять друг друга об изменении наименования, организационно-правовой формы, места нахождения, банковских реквизитов, контактных данных. До получения уведомления исполнение, произведённое по прежним реквизитам, считается надлежащим.

**10.4.** Во всём, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 606, 615, 618, 619, 620, 622 ГК РФ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также условиями Основного договора аренды в части, относящейся к Субарендатору.

## **11. Приложения**

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 — Письменное согласие Арендодателя на передачу Помещения в субаренду / выписка из Основного договора аренды, содержащая разрешение на субаренду.

Приложение № 2 — Порядок расчётов за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы (при необходимости).

Приложение № 3 — Акт приёма-передачи Помещения.

Приложение № 4 — поэтажный план Помещения с обозначением передаваемой площади.

Приложение № 5 — Копия Основного договора аренды (по запросу Субарендатора).

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

<b>Субарендодатель</b>	<b>Субарендатор</b>
<p>Наименование: ИНН: _____ КПП: _____ ОГРН: Юр. адрес: Почтовый адрес: <b>Банковские реквизиты:</b> р/с: банк: к/с: БИК: Тел.: Email:</p>	<p>Наименование: ИНН: _____ КПП: _____ ОГРН: Юр. адрес: Почтовый адрес: <b>Банковские реквизиты:</b> р/с: банк: к/с: БИК: Тел.: Email:</p>
<p>_____/_____/_____ <i>(подпись)</i> <i>(Ф.И.О.)</i> М.П.</p>	<p>_____/_____/_____ <i>(подпись)</i> <i>(Ф.И.О.)</i> М.П.</p>