# Договор субаренды нежилого помещения

Договор субаренды нежилого помещения

[указать место заключения договора]                                                      [число, месяц, год]

[полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы], в лице [должность, Ф. И. О. руководителя организации, предприятия], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с одной стороны, и [полное наименование организации, предприятия с указанием организационно-правовой формы], в лице [должность, Ф. И. О. руководителя организации, предприятия], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], именуемое в дальнейшем "Субарендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. Арендатор с предварительного письменного согласия [указать краткое наименование собственника нежилого помещения] (Приложение N 4) согласно п. [вписать нужное] Договора аренды нежилого помещения от [число, месяц, год] передает, а Субарендатор принимает в субаренду нежилое помещение: [указать наименование или номер нежилого помещения в соответствии с экспликацией технического паспорта], площадью цифрами и прописью кв.м, расположенное на [указать этаж] этаже [указать характеристику здания в соответствии с техническим паспортом например, административное и т. д.] здания общей площадью [цифрами и прописью] кв.м, расположенного по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [вписать нужное] по Акту приема-передачи, являющемуся приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.

Площадь нежилого помещения, предоставляемого в субаренду, его расположение (местонахождение) в составе нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности [краткое наименование общества собственника], определяются согласно экспликации и поэтажного плана технического паспорта (Инв. N [вписать нужное]), выданного [наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию недвижимости] по состоянию на [число, месяц, год] с изменениями по состоянию на [число, месяц, год].

Площадь арендуемого нежилого помещения отмечена на плане красным цветом.

Экспликация и поэтажный план технического паспорта является приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. [указать характеристику здания, в соответствии с техпаспортом, например, административное] здание общей площадью [цифрами и прописью] кв.м, расположенное по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [вписать нужное] принадлежит [указать краткое наименование собственника] на праве собственности на основании [указать наименование правоустанавливающих документов, орган, их выдавший или утвердивший, дату выдачи документов]. Право собственности [указать полное наименование Арендатора] на [вписать нужное] здание общей площадью [указать цифрами и прописью] кв.м зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [число, месяц, год] за N регистрации [вписать нужное] согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выданному [вписать нужное] [число, месяц, год].

1.3. Нежилое помещение [указать наименование или номер нежилого помещения в соответствии с экспликацией технического паспорта], площадью [цифрами и прописью] кв.м расположенное на [вписать нужное] этаже [указать характеристику здания в соответствии с техническим паспортом например, административное и т.д.] здания общей площадью [цифрами и прописью] кв.м, расположенного по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [вписать нужное] передано в аренду Арендатору на основании Договора аренды нежилого помещения, заключенного между [краткое наименование собственника] и [краткое наименование Арендатора] [число, месяц, год] согласно Акту приема-передачи нежилого помещения от [число, месяц, год]. Договор аренды нежилого помещения от [число, месяц, год] зарегистрирован [указать наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним] в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [число, месяц, год] за рег. N [вписать нужное].

1.4. Указанное в пункте 1.1. настоящего договора недвижимое имущество будет использоваться Субарендатором для [указать целевое назначение арендуемого недвижимого имущества, например, для размещения офиса и т.д.].

1.5. Арендатор гарантирует, что сдаваемое в субаренду нежилое помещение свободно от любых имущественных прав третьих лиц, за исключением зарегистрированных.

1.6. Арендатор доводит до сведения Субарендатора, а Субарендатор принимает к сведению, что в отношении сдаваемого в субаренду нежилого помещения отсутствуют споры, не разрешенные вступившим в законную силу решением суда, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор знал или не мог не знать.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Субарендатор уплачивает Арендатору арендную плату в сумме [сумма цифрами и прописью] рублей ежемесячно в срок до [вписать нужное] числа месяца, следующего за оплачиваемым, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора или внесения наличными в кассу Арендатору.

2.2. Арендная плата может пересматриваться сторонами по требованию одной из сторон, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за [вписать нужное] путем направления другой стороне письменного уведомления.

3. Права и обязанности сторон

3.1. В период действия настоящего договора Арендатор имеет право:

3.1.1. контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние арендованного недвижимого имущества;

3.1.2. на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Субарендатором своих обязательств по настоящему договору.

3.2. В период действия настоящего договора Субарендатор имеет право:

3.2.1. произвести с предварительного согласия Арендатора ремонт и отделку арендованного нежилого помещения:

[указать какой вид ремонта, например, капитальный, косметический и т.д.].

3.2.2. на преимущественное заключение договора субаренды указанного в п. 1.1. настоящего договора недвижимого имущества на новый срок в случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору;

3.2.3. На возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.3. В период действия настоящего договора Арендатор обязан:

3.3.1. предоставить Субарендатору в течение [значение] дней с момента подписания настоящего договора нежилое помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора, предупредив о недостатках, которые Арендатор обязан оговорить в Акте приема-передачи. Арендатор не несет ответственности за недостатки сданного в субаренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в субаренду;

3.3.2. обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Субарендатором арендуемого нежилого помещения на условиях настоящего договора;

3.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

3.3.4. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям принять недвижимое имущество от Субарендатора по Акту приема-передачи в срок [вписать нужное];

3.3.5. не менее чем за [значение] дней предупредить Субарендатора о досрочном расторжении договора.

3.4. В период действия настоящего договора Субарендатор обязан:

3.4.1. использовать арендуемое нежилое помещение строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.4. настоящего договора;

3.4.2. представить по требованию Арендатора надлежащие доказательства использования арендуемого недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте;

3.4.3. своевременно уплачивать арендную плату в порядке и размере, установленных разделом 2 настоящего договора;

3.4.4. поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного нежилого помещения расходы;

3.4.5. при эксплуатации арендованного нежилого помещения соблюдать меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила;

3.4.6. обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования (водопровода, канализации, электросети, системы охранной сигнализации и т.д.);

3.4.7. соблюдать правила внутреннего распорядка [указать краткое наименование собственника нежилого помещения] и Арендатора, которые могут периодически корректироваться ими. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из здания, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Субарендатора, Арендатора и [указать краткое наименование собственника нежилого помещения];

3.4.8. обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное помещение уполномоченных представителей Арендатора, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

3.4.9. в случае возникновения любых аварийных ситуаций, неполадок в арендуемом нежилом помещении, в том числе на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электротехнического и прочего оборудования немедленно уведомить Арендатора [указать каким образом: по факсу, по телефону, электронной почте и т.д.] принять соответствующие меры по устранению аварий или неполадок, а также сообщить службам и обеспечить им беспрепятственный доступ в арендованное помещение соответствующим аварийным службам для устранения аварий и неполадок, вне зависимости от режима работы помещений;

3.4.10. возместить Арендатору убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендатор докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Субарендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора субаренды;

3.4.11. не менее чем за [значение] дней до истечения срока договора субаренды в письменной форме сообщить Арендатору о своем намерении заключить договор субаренды на новый срок;

3.4.12. освободить арендованное нежилое помещение в течение [значение] дней после окончания срока действия настоящего договора или прекращения действия его по любым другим основаниям;

3.4.13. в течение [значение] дней после освобождения нежилого помещения передать его Арендатору по Акту приема-передачи в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа со всеми улучшениями, составляющими принадлежность нежилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций помещения, исправными сетями и сантехническим оборудованием.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Субарендатора:

4.1.1. В случае нарушения Субарендатором сроков и порядка внесения арендной платы, установленного разделом 2 настоящего договора, последний уплачивает пени в размере [значение] % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.1.2. В случаях грубого нарушения Субарендатором условий настоящего договора, а именно:

- использование нежилого помещения не по целевому назначению, указанному в п. 1.4. настоящего договора;

- умышленное ухудшение Субарендатором состояния арендуемого недвижимого имущества;

- невыполнение требований Арендатора, предусмотренных п.п. 3.4.4. - 3.4.9. настоящего договора, Субарендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере [вписать нужное] кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендатора.

4.1.3. В случае, если Субарендатор после прекращения действия договора по любым законным основаниям не освобождает арендованное нежилое помещение в установленные настоящим договором сроки, не возвращает его, т.е. уклоняется от подписания Акта приема-передачи или возвращает нежилое помещение несвоевременно, Арендатор вправе потребовать помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического пользования недвижимым имуществом и неустойки в виде штрафа в размере [вписать нужное] кратной сумме месячной арендной платы, а также возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

4.1.4. Уплата санкций не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств по настоящему договору.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.1. и п. 3.3.2. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Субарендатору штраф в размере [сумма цифрами и прописью] рублей, а также полностью возместить Арендатору ущерб, причиненный таким неисполнением, в части, не покрытой неустойкой.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в случае их оформления в письменном виде и подписания обеими сторонами. Сторона направляет проект изменений в договор в виде дополнительного соглашения к договору, другая сторона обязана рассмотреть представленный проект изменений и в течение [значение] дней с момента получения направляет подписанный экземпляр дополнительного соглашения либо мотивированный отказ от внесения представленных изменений в письменной виде.

5.2. Настоящий договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

В соответствии со ст. 618 ГК РФ досрочное прекращение Договора аренды нежилого помещения от [число, месяц, год] влечет прекращение заключенного в соответствии с ним настоящего договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с [краткое наименование собственника] договора аренды на нежилое помещение, находившееся в его пользовании в соответствии с настоящим договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

5.3. По требованию Арендатора настоящий договор субаренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Субарендатор:

- пользуется нежилым помещением с существенным нарушением условий настоящего договора или назначения недвижимого имущества, указанного в п. 1.4. настоящего договора, либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает недвижимое имущество.

5.4. По требованию Субарендатора настоящий договор субаренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендатор не предоставляет недвижимое имущество в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию недвижимым имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- переданное Субарендатору недвижимое имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендатором при заключении договора, не были заранее известны Субарендатору и не должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра недвижимого имущества или проверки его исправности при заключении настоящего договора;

- недвижимое имущество в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования в соответствии с назначением, указанным в п. 1.3. настоящего договора.

5.5. В случае однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором любого из обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего договора, Арендатор вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, предупредив об этом Субарендатора в письменном виде не менее, чем за [значение] дней до такого расторжения.

5.6. Все произведенные Субарендатором улучшения арендованного имущества, отделимые и неотделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью [краткое наименование собственника нежилого помещения]. По окончании срока действия настоящего договора, а также в случае прекращения его действия по любым другим основаниям стоимость произведенного Субарендатором ремонта, перестройки и перепланировки помещения, а также всех произведенных за счет Субарендатора отделимых и неотделимых улучшений Субарендатору не возмещается.

6. Срок действия договора. Заключительные положения

6.1. В соответствии со ст. 131, а также ч. 2 ст. 651 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и действует до [число, месяц, год] (не менее года).

6.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора субаренды, оплачиваются Субарендатором в полном объеме.

6.4. Ответственность и права сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Реорганизация Арендатора, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на арендуемое нежилое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора субаренды.

6.6. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

6.7. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

6.8. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов и других данных каждая из сторон обязана в [вписать нужное] срок в письменной форме сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

6.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах [наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним], а остальные два выдаются Субарендатору и Арендатору.

Приложение:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения от [число, месяц, год] (Приложение N 1);

2. Экспликация нежилых помещений [вписать нужное] этажа (Приложение N 2);

3. План расположения нежилых помещений [вписать нужное] этажа здания (копия плана [вписать нужное] этажа Технического паспорта здания (Приложение N 3);

4. Письмо-согласование [указать краткое наименование собственника нежилого помещения] на передачу в субаренду Исх. N [вписать нужное] от [число, месяц, год] (Приложение N 4).

Подписи, адреса и реквизиты сторон

Арендатор                          Субарендатор

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

М. П.                              М. П.

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>