

Договор субаренды нежилого помещения образец



Вопрос субаренды нежилого помещения для многих остается открытым и непонятным. Полную информацию относительно данного вопроса можно найти в статье 615 ГК РФ. Главным из того, что там прописано, является то, что арендатор помещения имеет право повторно сдать помещение третьему лицу по договору субаренды.

Подобное возможно только в случае, только если на этой дает свое согласие владелец имущества. Подобную сделку можно будет считать законной только в том случае, если она подкреплена договором субаренды.

При составлении первоначального (прямого) договора между владельцем и арендатором, нельзя указывать пункт, который будет запрещать повторную сдачу имущества. Но без ведома владельца, проверить подобное не выйдет, потому что для сдачи помещения в субаренду необходимо его согласие.

Для этого арендатор должен попросить владельца разрешить заключить договор субаренды. Просьба и ответ должны обязательно быть в письменной форме и с подписями.

С другой стороны, законом не запрещается указывать в договоре обратное условие, когда владелец дает свое разрешение на повторную сдачу. В таких случаях письменное согласие не нужно.

Типовой образец договора субаренды нежилого помещения

Часто договор субаренды и его суть полностью дублируют текст и содержание основного договора аренды. Важнейшим условием

договора субаренды является осведомленность владельца о том, что помещение сдается по договору субарендатору.

Рассмотрим структуру договора субаренды:

- Преамбула. Она включает в себя название договора, дату и место его подписания участниками;
- Информация об участниках сделки. Физические лица предоставляют свои паспорта, а юридические – правоустанавливающие документы организации, от лица которой они заключают сделку;
- Предмет договора. Описание предмета договора можно просто перенести из договора аренды. Если в субаренду сдается только часть арендуемого имущества, необходимо описать именно её. Для описания лучше всего обратиться к техническому паспорту, откуда можно взять всю информацию. Её также можно дополнить от лица участников некоторыми пунктами;
- Стоимость. Стоимость субаренды никак не зависит от стоимости аренды и является договорной. Стоимость определяется исключительно арендатором и субарендатором, без участия владельца;
- Права и обязанности сторон;
- Ответственность сторон;
- Реквизиты и подписи.

Договор субаренды, как и любой другой, делается в двух экземплярах, по одному для каждого участника. Если речь идет о долгосрочном договоре, то необходимо сделать дополнительный экземпляр. Его необходимо будет предоставить в Росреестр при регистрации.

Важно, чтобы в договоре субаренды была ссылка на договор аренды. Но основе этого также владелец и субарендатор должны знать о существовании подобной двойной аренды.



[Скачать бланк договора субаренды нежилого помещения.](#)

[Скачать бланк договора субаренды нежилого помещения между физическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора субаренды нежилого помещения на безвозмездной основе.](#)

Рассмотрим несколько особенностей договора субаренды нежилого помещения, которые необходимо знать и учитывать:

- Длительность договора субаренды не может превышать длительность договора аренды;
- Долгосрочный договор обязательно необходимо регистрировать. Регистрировать документ можно через Росреестр или МФЦ. Стороны также должны договориться о том, кто будет оплачивать государственную пошлину при регистрации;
- В законодательных актах четко прописано, что вопросы относительно договора субаренды регулируются теми же законами и положениями, что и договора аренды. То есть на договор субаренды распространяются все те же правила, что и на простой договор аренды. Отличие состоит только в названии документа;
- Договор субаренды отличается от договора аренды тем, что арендатор может обязать субарендатора зарегистрировать долгосрочный договор. Но для этого подобное условие должны быть прописано в тексте документа.

Права и обязанности арендатора и субарендатора часто являются самой емкой частью всего договора. Важно наиболее точно описать все права и обязанности обоих участников так, чтобы они не противоречили этому же разделу первоначального договора найма.

Например, если владелец помещения по тексту договора аренды имеет право посещать сдаваемое помещение 2 раза в месяц, в договоре субаренды нельзя запретить посещение помещения владельцем. Именно из-за подобных нюансов договор субаренды должен ссылаться на текст договора аренды.

Немаловажно описать и ответственность сторон, которая наступает, если один из участников не выполняет данные им обязательства. Это могут быть штрафы, начисление пени, возмещение ущерба, расторжение договора и прочее.

Следует также указать срок действия договора и условия расторжения.