# Договор субаренды гаража требующего дооборудования и ремонта за счет субарендатора

Договор

субаренды гаража, требующего дооборудования и ремонта за счет субарендатора

[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 "Арендодатель", 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. Общие положения

1.1. Арендодатель с предварительного письменного согласия [указать краткое наименование собственника гаража] (Приложение N 2), являющегося приложением и неотъемлемой частью настоящего договора, согласно п. [вписать нужное] договора от [число, месяц, год] передает, а Субарендатор принимает в субаренду нежилое помещение - крытое место для стоянки автомобиля и хранения принадлежностей к нему с земельным участком, неразрывно связанным с ним (далее - Гараж), [указать номер гаража в соответствии с экспликацией технического паспорта], требующее дооборудования и ремонта, оговоренного в пункте 3.4. настоящего договора, площадью [цифрами и прописью] кв. м, расположенный по адресу: [вписать нужное], по Акту приема-передачи (Приложение N 1), являющемуся приложением и неотъемлемой частью настоящего договора, одновременно с передачей ключей.

Площадь Гаража, предоставляемого в субаренду, его расположение (местонахождение) в составе нежилых помещений (гаражей) определяются согласно экспликации и плану 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].

Экспликация и технический паспорт (Приложение N 3) является приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. Гараж общей площадью [цифрами и прописью] кв. м, расположенный 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 Арендодателя] на Гараж 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. Гараж площадью [цифрами и прописью] кв. м, расположенный по адресу: [вписать нужное], кадастровый N [вписать нужное] передан в аренду Арендодателю на основании договора аренды, заключенного между [краткое наименование собственника] и [краткое наименование Арендодателя] [число, месяц, год] согласно Акту приема-передачи от [число, месяц, год]. Договор аренды 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. Указанный в пункте 1.1. настоящего договора Гараж будет использоваться Субарендатором для [указать целевое назначение арендуемого недвижимого имущества, например, для размещения офиса и т. д.].

1.5. Гараж сдается в субаренду сроком [указать] лет - с [число, месяц, год] по [число, месяц, год].

1.6. Арендодатель гарантирует, что сдаваемый в субаренду Гараж свободен от любых имущественных прав третьих лиц, за исключением зарегистрированных.

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

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. В период действия настоящего договора с [число, месяц, год] по [число, месяц, год] арендная плата уплачивается путем возложения на Субарендатора затрат на ремонт и дооборудование Гаража, а именно: производство работы по [указать какой вид ремонта: капитальный, косметический, перепланировка, отделка и т. д., указать какое именно оборудование будет установлено в гараже] ремонту Гаража на общую сумму [значение] рублей. По своему усмотрению субарендатор без предварительного согласования с Арендодателем может заключить от своего имени договор подряда с подрядной организацией, имеющей соответствующую лицензию на данный вид работ. Срок проведения ремонтных работ и дооборудования Гаража не должен превышать [вписать нужное]. Общая сумма заключенного договора подряда по ремонту арендованного Гаража не должна превышать [значение] рублей. Субарендатор по своему усмотрению выбирает отделку, ремонтные и строительные материалы, характер перепланировки и дооборудования Гаража. По окончании ремонтных работ в срок до [вписать нужное] Субарендатор обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие расход денежных средств, а именно: [перечислить все необходимые документы].

По окончании проведения работ по ремонту и дооборудованию Гаража Стороны подписывают двусторонний акт, в котором указываются состояние и измененные характеристики Гаража. Акт, фиксирующий состояние Гаража после производства работ по ремонту и дооборудованию, а также дополнительное соглашение, планы и экспликации об изменении характеристик Гаража будут являться приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

2.2. В период действия настоящего договора с [число, месяц, год] по [число, месяц, год] Субарендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая плату за пользование земельным участком, на котором расположен Гараж) 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 Арендодателя или внесения наличными в кассу Арендодателя.

2.3. 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 Арендодатель имеет право:

- контролировать целевое использование и техническое состояние арендованного Гаража;

- 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:

- провести ремонтные работы и дооборудование Гаража, оговоренные настоящим договором;

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

- на возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.3. В период действия настоящего договора Арендодатель обязан:

- предоставить Субарендатору в течение [значение] дней с момента подписания настоящего договора Гараж в состоянии, отвечающем условиям настоящего договора, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в Акте приема-передачи. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в субаренду Гаража, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Субарендатору;

- обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Субарендатором арендуемого Гаража на условиях настоящего договора;

- выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

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

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

3.4. В период действия настоящего договора Субарендатор обязан:

- использовать арендуемый Гараж строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.4. настоящего договора;

- с предварительного согласия собственника, за свой счет произвести ремонт [указать какой вид ремонта, например, капитальный, косметический и т. д.] и дооборудование [указать какое именно оборудование должно быть установлено в гараже] Гаража;

- своевременно оплачивать арендную плату в порядке и размере, установленных разделом 2 настоящего договора, оплачивать счета за электроэнергию;

- содержать Гараж в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

- при обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры к устранению неполадок;

- обеспечивать беспрепятственный доступ к Гаражу аварийных и технических служб;

- возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендодатель 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;

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

- не позднее чем за [значение] дней в письменной форме сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Гаража как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

- освободить арендованный Гараж в течение [значение] дней после окончания срока действия настоящего договора или прекращения его действия по любым другим основаниям;

- по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Гараже перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда от конструкции.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора.

4.3. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража, не указанные в Акте приема-передачи, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Субарендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Гаража, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях Субарендатора или о его намерении устранить недостатки Гаража за счет Арендодателя, может без промедления устранить недостатки самостоятельно или разрешить Субарендатору устранить выявленные недостатки в счет арендной платы. Если удовлетворение требований Субарендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Субарендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и оборудования, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Субарендатору.

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

- умышленное ухудшение Субарендатором состояния арендуемого недвижимого имущества;

- невыполнение требований Арендодателя, предусмотренных в пункте 3.4. настоящего договора, Субарендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере [значение] % от суммы месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

4.5. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере [значение] % от суммы задолженности, но не более [значение] % от суммы арендной платы за месяц.

4.6. За просрочку предоставления Гаража и оборудования в установленный договором срок Арендодатель уплачивает Субарендатору пеню в размере [значение] % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц, но не более [значение] % от суммы арендной платы за месяц.

4.7. В случае, если Субарендатор после прекращения действия договора по любым законным основаниям не освобождает арендованный Гараж в установленные настоящим договором сроки, не возвращает его, т. е. уклоняется от подписания Акта приема-передачи или возвращает Гараж несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического пользования недвижимым имуществом и неустойки в виде штрафа в размере [значение] % от суммы месячной арендной платы, а также возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

4.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.9. Все произведенные Субарендатором улучшения арендованного имущества, отделимые и неотделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью [краткое наименование собственника гаража]. 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.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в случаях 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.

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

- по письменному соглашению Сторон;

- в одностороннем порядке при отказе одной из Сторон от настоящего договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

- в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

В случае если одна из Сторон возражает против досрочного расторжения договора, расторжение договора осуществляется в судебном порядке с соблюдением правил о подсудности, установленных п. 7.7. настоящего договора.

5.3. В соответствии со ст. 618 ГК РФ досрочное прекращение договора аренды Гаража 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 Гаража, находившегося в его пользовании в соответствии с настоящим договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

5.4. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Субарендатор:

- пользуется предоставленным Гаражом не по назначению, предусмотренному п. 1.4. настоящего договора;

- умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Гаража;

- в течение [значение] не вносит арендную плату, предусмотренную п. 2.1.

5.5. По требованию Субарендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

- Арендодатель не предоставляет Гараж в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- переданный Субарендатору Гараж имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были известны Субарендатору при заключении настоящего договора.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

6.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

6.3. Дальнейшая судьба настоящего договора в таких случаях должна быть определена соглашением Сторон. При недостижении согласия Стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

7. Срок действия договора. Заключительные положения

7.1. 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.

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

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

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

7.5. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на арендуемый Гараж к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора субаренды.

7.6. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.7. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации на основании права Российской Федерации и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в соответствии со ст. ст. 29 и 32 ГПК РФ.

7.8. 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.

7.9. 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 Арендодателю.

Приложение:

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

2. Письмо-согласование [указать краткое наименование собственника гаража] на передачу в субаренду Исх. N [вписать нужное] от [число, месяц, год] (Приложение N 2).

3. Экспликация и технический паспорт (Приложение N 3).

4. Документ, подтверждающий полномочия Арендодателя на право заключения (подписания) настоящего договора (Приложение N 4).

5. Документ, подтверждающий полномочия Арендатора на право заключения (подписания) настоящего договора (Приложение N 5).

Подписи, адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель                        Субарендатор

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

[вписать нужное]                    [вписать нужное]

М. П.                               М. П.

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