

**Особенности заключения договора субаренды при передаче имущества
другому лицу**

Цукумов Ислам Заурбекович

Студент (бакалавр)

Чеченский государственный университет, Юридический факультет, Грозный, Россия

E-mail: haz.sag@mail.ru

**Особенности заключения договора субаренды при передаче имущества дру-
гому лицу**

Цукумов Ислам Заурбекович

Студент 3-го курса

*Чеченский государственный университет имени А.А. Кадырова,
юридический факультет, Грозный, Россия*

E-mail: haz.sag@mail.ru

Договор субаренды является одним из востребованных договоров, который представляет собой право арендатора сдать свое арендованное имущество другому лицу с согласия арендодателя. При субаренде арендатор будет называться арендодателем. Законодатель закрепил данное положение в Гражданском Кодексе Российской Федерации (далее ГК РФ). В нем указывается, что «арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор» [1].

Также субаренда регулируется нормами об аренде, следовательно, необходимо соблюдение предусмотренной законом формы договора и государственной регистрации .

Существенными условиями данного договора являются:

1. Предмет договора субаренды, в качестве которого может выступать любое имущество, являющееся объектом аренды. Исключением является имущество, взятое напрокат [2] и государственные и муниципальные лесные участки, которые переданы в аренду по результатам торгов. Субаренда также запрещена в особых экономических зонах [3].

2. Срок субаренды, который не должен превышать срок аренды, но если первичный договор был заключен на неопределенный срок, то и договор субаренды может быть заключен на неопределенный срок [4].

3. Внесение арендной платы и ее размер необходимо отразить в договоре субаренды.

4. Права и обязанности сторон данной сделки, которые практически не отличаются от прав сторон арендных отношений.

Сложность этой сделки заключается в том, что в договоре участвуют сразу три лица, а не два, как в обычном договоре аренды. Без согласия арендодателя такой договор не может быть подписан. Если нет письменного согласия владельца здания на субаренду, она является полностью незаконной. Данный договор имеет массу нюансов еще потому, что в законодательстве не предусмотрено главы, которая бы определяла специфику соглашений о субаренде. В принципе не существует порядка, определяющего оформление договора субаренды.

На сегодняшний день при заключении договора субаренды согласие арендодателя прописывается в самом договоре. Иногда создается специальное дополнение к договору в виде

протокола, где указывается согласие арендодателя на субаренду. Субарендатор должен иметь копию данного протокола на руках.

Также одним из нюансов является тот факт, что если согласие арендодателя прописано в договоре, то арендатор впоследствии может продолжать подписывать новые условия договора или же продлевать этот уже без получения письменного разрешения арендодателя. Этот факт выгоден для арендатора, но опаснее для арендодателя. Ведь в дальнейшем арендодатель может внести какие-либо изменения в договор или заключить его с кем-то другим. Для договора субаренды, также действуют основные нормы изменения и расторжения договора

Это всё, что касается нынешнего положения о договоре субаренде. Помимо этого, есть пробел в законодательстве, так как нигде не указано, что субарендатор может или не может сдать арендованное им имущество другому лицу. Есть случаи, где граждане пользуются этим «пробелом» в корыстных целях и один объект имущества передается по несколько раз. И данные отношения невозможно рассмотреть объективно. Ведь, чтобы рассмотреть дело по существу, нужна норма, которая будет регулировать эти отношения и вид договора, а также будет служить «фундаментом» данных отношений.

В заключении хотелось бы сказать, что договор субаренды действительно важен и необходим. Ведь он помогает добросовестным людям, которые сдают свое имущество, получать с него доходы, а также предоставлять работу другим людям. Однако, как я уже говорил ранее, он сложнее, чем обычный договор аренды, так как тут уже задействовано более двух лиц. И тем самым регулировать эти отношения тоже сложно, соответственно, если позволить субарендаторам, сдавать это имущество другим лицам, то из этого получится «почва» для мошенников и других лиц, занимающихся противозаконной деятельностью.

Источники и литература

- 1) 1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) .URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/0f3814182c1d58ac150b11ced36055bfd70a82fe/ (дата обращения: 06.02.2023);
- 2) . Свечникова И.В., Пушкина А.В., Овчинникова Ю.С., Степин М.Г., Щербакова Л.Г., Ульянова М.В., Саяпина Т.С. Учебник Гражданское право (Особенная часть) М.: Издательство: «Проспект». 2022. 672 с.;
- 3) Федеральный закон "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" от 22.07.2005 N 116-ФЗ. М.: Издательство «Центрмаг». 2023. 64 с.;
- 4) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой".