# Понятие субаренды в законодательстве РФ

Арендаторы недвижимого имущества не всегда им пользуются в полном объёме. Зачастую ими происходит передача прав другим лицам. Эта процедура называется субарендой. Она имеет свои особенности и последствия в гражданском законодательстве Российской Федерации.

## Особенности правовых отношений

Гражданский кодекс РФ предсотавляет право собственнику сдавать в аренду недвижимое имущество. Арендатор при этом платит за пользование недвижимостью определённое вознаграждение, прописанное в договоре аренды.

По согласию с собственником (арендодателем) площадей, съёмщик может самостоятельно передать арендуемую площадь в субаренду третьим лицам. При этом съёмщик получает за это вознаграждение. Соглашение о субаренде заключают также на определённый срок. При этом период его действия не должен быть больше, чем соглашение по аренде.

Цели предоставления субаренды:

* Съёмщик таким путём сокращает издержки, если часть арендуемой площади не нужна;
* получение дополнительной прибыли.

Арендатор при этом не освобождается от своих обязательств по основному договору аренды. Условия аренды нельзя менять договором субаренды. Это прописано в ст. 615 ГК РФ. Оформление договора субаренды обязательно с собственником площадей недвижимости. Иной порядок не допускается.

Если хозяин недвижимого имущества отсутствовал при заключении сделки по субаренде, то данное соглашение может быть лишено юридической силы. Согласи собственника производят путём оформления дополнительного соглашения.

Формы представления:

* заверенное письмо;
* протокол совместного заседания;
* указание в договоре аренды права арендатора на заключение сделок субаренды в будущем.

Порядок оформления процедуры обязательно следует соблюдать. В ином случае сделка может быть признана ничтожной или её попросту не зарегистрируют в Росреестре или в нотариальной конторе.

## Другие особенности

Основное соглашение по аренде должно содержать права и обязанности сторон сделки. Эти положения автоматически применяются при заключении соглашения по субаренде. Субарендатор обязан их соблюдать при ведении своей деятельности.

Вторичное соглашение по сроку действия равно первичному. Если основной договор бессрочный, то и договор субаренды заключают на таких же условиях.

Обязательной государственной регистрации подлежат договора субаренды со сроком действия свыше 1 года. За данной процедурой субарендатор обращается в территориальный орган государственной регистрации недвижимого имущества Росреестра.