ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

поднайма жилого помещения (субаренды квартиры)

Екатеринбург

10.09.2026

Наниматель (поднаймодатель): Петрова Мария Ивановна, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, зарегистрирована по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Поднаниматель: Иванов Сергей Петрович, дата рождения 10.09.2026, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Собственник помещения (наймодатель по основному договору): Сидорова Елена Андреевна.

Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

Пояснение о названии. Передача жилого помещения, полученного по договору найма, другому гражданину оформляется договором поднайма в соответствии со статьёй 685 Гражданского кодекса Российской Федерации. В обиходе такой договор называют субарендой квартиры. Слово «субаренда» относится к аренде (статья 615 Гражданского кодекса Российской Федерации), когда жильё снимает организация; если квартиру снимает гражданин, верное название — поднаём. Образец рассчитан на квартиру, снятую по договору найма у собственника. Если квартира получена по договору социального найма, действуют особые правила статьи 76 Жилищного кодекса Российской Федерации: нужно письменное согласие наймодателя и проживающих вместе членов семьи, а всю квартиру можно передать в поднаём только на время своего выезда.

1. Предмет договора

ОБРАЗЕЦ

1.1. Наниматель предоставляет Поднанимателю за плату в пользование для проживания жилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

1.2. Далее по тексту — Помещение.

2. Согласие собственника

2.1. Поднаём допускается только с согласия наймодателя. Согласие получено и подтверждается документом: проверочное значение.

2.2. Без согласия наймодателя настоящий договор может быть признан недействительным, и тогда Поднанимателю придётся освободить Помещение. Поэтому до подписания Наниматель передаёт Поднанимателю копии основного договора найма и документа о согласии наймодателя.

2.3. Если основной договор найма заключён на срок до одного года, правила о поднайме к нему применяются, только если это предусмотрено основным договором (пункт 2 статьи 683 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.4. Поднаём допускается при соблюдении требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека (пункт 2 статьи 685 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Срок

3.1. Договор заключён на срок с 10.09.2026 по 10.09.2026.

3.2. Срок поднайма не может превышать срока основного договора найма. Поднаниматель не имеет преимущественного права на заключение договора поднайма на новый срок. При досрочном прекращении основного договора найма настоящий договор прекращается одновременно с ним, и Поднаниматель обязан освободить Помещение (пункты 4–6 статьи 685 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ОБРАЗЕЦ

3.3. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования Помещением: его права производны от прав Нанимателя.

4. Плата

4.1. Плата составляет 50 000 рублей в месяц и вносится не позднее пятого числа каждого месяца, если стороны письменно не согласовали иной срок.

4.2. Наниматель остаётся ответственным перед наймодателем (собственником) за состояние Помещения и своевременность платежей по основному договору.

5. Обязанности Поднанимателя

5.1. Использовать Помещение по назначению, поддерживать в надлежащем состоянии, производить текущий ремонт.

5.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением и права соседей.

5.3. Не производить переустройство и перепланировку, не передавать Помещение третьим лицам.

6. Передача и возврат

6.1. Помещение и имущество передаются по акту приёма-передачи с описью.

6.2. При прекращении договора Поднаниматель возвращает Помещение в том состоянии, в котором его получил, с учётом нормального износа.

7. Заключительные положения

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

7.2. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде.

ОБРАЗЕЦ

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Наниматель: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Поднаниматель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

ОБРАЗЕЦ