

ДОГОВОР
субаренды земельного участка

Поселок Шуберское, Новоусманский район, Воронежская область,
Российская Федерация

12 февраля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГитАн» (ООО «ГитАн»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Уразовой Елены Дмитриевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс Шуберский» (ООО «ЖК Шуберский»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Анохина Ильи Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату в пользование земельный участок из категории земель земли населенных пунктов, площадью 35539 (тридцать пять тысяч пятьсот тридцать девять) кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. Шуберское, микрорайон «Молодежный», кадастровый номер 36:16:5300001:139, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее по тексту – Участок).

1.2. Договор аренды земельного участка (предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства) №1 от 19.03.2015г. заключенный между Арендодателем – Администрацией Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области и Арендатором – ООО «ГитАн» (далее по тексту – основной договор аренды), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 06.04.2015 года за № 36-36/017-36/017/004/2015-1036/2.

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 20.07.2012 г. № 36-00/5002/2012-127155, выданном Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области.

1.3. Настоящий Договор заключен с письменного согласия Арендодателя – Администрации Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области. Участок является собственностью муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2012 г. сделана запись № 36-36-17/008/2012-143, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 36-АГ 570433 от 02.03.2012 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

1.4. Настоящий Договор заключен сроком по 18 марта 2020 года (включительно), но не превышая срока действия основного договора аренды от 19 марта 2015 г., указанного в п. 2.1 основного договора аренды.

Течение срока субаренды начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка и прекращается одновременно с истечением срока настоящего Договора и/или прекращением основного договора аренды. В случае продления срока основного договора аренды срок действия настоящего Договора также может быть продлен по соглашению Сторон.

1.5. Участок предоставляется для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровом плане Участка. Комплексным освоением Участка является:

а) подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка и ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);

б) обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах участков, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо оформление в частную собственность;

в) осуществление жилищного и иного строительства на Участке в соответствии с видами разрешенного использования.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей использования Участка допускается с письменного согласия Арендодателя по основному договору аренды.

2. СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Субарендная плата по настоящему Договору составляет 59 000 (Пятьдесят девять тысяч) рублей в месяц, в т.ч. НДС 18% - 9 000 руб. 00 коп.

 Арендатор

 Субарендатор

Субарендатор обязуется вносить субарендную плату ежемесячно не позднее 5-го числа текущего месяца.

2.2. Субарендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка Субарендатору.

2.3. По мере сдачи объектов в эксплуатацию на основании проекта межевания может быть произведен перерасчет субарендной платы по настоящему Договору.

2.4. Размер субарендной платы может быть пересмотрен Арендатором в одностороннем порядке в связи с изменением Арендодателем арендной платы по основному договору аренды в соответствии с условиями основного договора аренды.

2.4.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене субаренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного в п. 2.1 настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Субарендатора.

2.5. Субарендная плата по настоящему Договору вносится Субарендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный в разделе 9 настоящего Договора расчетный счет Арендатора.

Исполнением обязательства по внесению субарендной платы является поступление субарендной платы на расчетный счет Арендатора.

2.6. Не использование Участка Субарендатором не может служить основанием для не внесения субарендной платы.

2.7. В случае использования Участка не по целевому назначению Субарендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой субарендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование Участка не по назначению.

2.8. Цена выкупа Участка у Арендодателя составляет 206,82 руб. (двести шесть рублей 82 копейки) за 1 кв. м общей площади Участка.

2.9. Стороны пришли к соглашению о том, что проценты по ст. 317.1. Гражданского кодекса Российской Федерации не начисляются.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

3.1. Субарендатор имеет право:

а) использовать участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 настоящего Договора;

б) отдавать арендные права Участка в залог и передавать свои права и обязанности по настоящему Договору в пределах срока действия Договора третьему лицу после получения письменного согласия Арендатора и Арендодателя по основному договору аренды;

в) выкупить Участок по цене, указанной в п. 2.8 и на условиях настоящего Договора;

г) на досрочное расторжение настоящего Договора при условии направления не менее чем за пятьдесят календарных дней до даты его расторжения уведомления Арендатору о намерении расторгнуть Договор, указав причины расторжения;

д) при досрочном расторжении Договора или по истечении срока его действия безвозмездно передать Арендатору все произведенные на участке улучшения.

3.2. Субарендатор обязан:

а) принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи;

б) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

в) своевременно производить субарендные платежи;

г) не нарушать права других землепользователей;

д) в случае использования Участка не по назначению и (или) с нарушением вида его разрешенного использования, по требованию Арендатора за свой счет в течение тридцати календарных дней привести Участок в первоначальное состояние;

е) обеспечить выделение границ Участка на местности в соответствии с кадастровым планом (картой) Участка (планом земель, предоставленных в аренду);

ж) возместить убытки, причиненные ухудшением качества Участка в результате деятельности Субарендатора либо привлеченных им третьих лиц;

з) обеспечивать представителям Арендатора, Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

и) выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

к) в случае отчуждения прав по настоящему Договору в связи с отчуждением прав на объект недвижимости или его часть, расположенный на Участке, или внесения этого имущества в качестве доли в уставный капитал, в срок не позднее чем за тридцать календарных дней до совершения сделки, уведомить Арендатора и Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ними о переоформлении правоустанавливающих документов;

л) обеспечить освоение Участка в сроки, установленные настоящим Договором и основным договором аренды;

 Арендатор

 Субарендатор

м) нести в полном объеме ответственность за реализацию задач, установленных в настоящем Договоре (привлечение третьих лиц для комплексного освоения в целях жилищного строительства не влечет переход к ним прав и обязанностей Субарендатора по настоящему Договору);

н) в случае регистрации прав на объект незавершенного строительства, в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права предоставить Арендатору копию указанного свидетельства и имеющуюся техническую документацию на Участок;

о) в случае изменения места нахождения или иных реквизитов Субарендатора в десятидневный срок направить Арендатору письменное уведомление об этом (в случае неисполнения данной обязанности Субарендатором, корреспонденция, направленная Субарендатору, по старому адресу, считается полученной);

п) не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ; не препятствовать размещению на участке межевых, геодезических и других специальных знаков;

р) при использовании Участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством;

с) в течение трех рабочих с момента прекращения действия настоящего Договора вернуть земельный участок Арендатору по Акту возврата.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

а) осуществлять контроль использования и охраны земель Субарендатором;

б) требовать от Субарендатора устранения выявленных нарушений условий Договора;

в) беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями настоящего Договора;

г) требовать досрочного прекращения настоящего Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;

д) изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ) в случаях:

- использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение установленных сроков;

- не подписания Субарендатором акта приема-передачи;

- однократного неисполнения и (или) однократного ненадлежащего исполнения Субарендатором обязанности по внесению субарендной платы в размере и сроки, установленные настоящим Договором;

- использования Участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики Участка;

- невыполнение Субарендатором полностью или частично иных условий настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

4.2. Арендатор обязан:

а) передать Субарендатору земельный участок по Акту приема-передачи;

б) предупредить Субарендатора обо всех обязательствах Арендатора перед Арендодателем, вытекающих из основного договора аренды земельного участка;

в) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и основного договора аренды, земельному законодательству РФ;

г) предупредить Субарендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в субаренду земельный участок;

д) после подписания настоящего Договора и (или) дополнительного соглашения к нему произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор и Субарендатор несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры в случае их возникновения Стороны обязуются решать путем переговоров и направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана дать ответ другой Стороне по существу претензии в течение пятнадцати календарных дней с момента получения претензии.

6.2. При неурегулировании Сторонами возникших разногласий спор передается на решение суда по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

 Арендатор

 Субарендатор

7. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор расторгается автоматически в случае досрочного расторжения основного договора аренды.

7.3. Реорганизация Арендатора, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр – для Администрации Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

8.2. Расторжение или прекращение настоящего Договора не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по субарендной плате и неустойке.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

ООО «ГитАн»
Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. 20-летия ВЛКСМ, д. 35,
нежилое здание офис 1

ОГРН 1133668025600
ИНН 3666185423 КПП 366601001
р/счет 40702810320510004016 в Филиале №3652 ВТБ
24 (ПАО) г.Воронеж
к/счет 30101810100000000738
БИК 042007738

Субарендатор:

ООО «ЖК Шуберский»
Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. 20-летия
ВЛКСМ, д. 35, офис 8

ОГРН 1153668072029
ИНН 3666204429 КПП 366601001
р/счет 40702810820510001797 в Филиале №3652
ВТБ 24 (ПАО) г.Воронеж
к/счет 30101810100000000738
БИК 042007738

Директор



Е.Д. Уразова

Директор



И.В.Анохин

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Воронежской области

№ административного округа **36**

Примечание: государственная регистрация

Дата регистрации **04.05.2016**

№ документа **36/001/012/2016-108/1**

Инициалы **Исидченко В.А.**



Протитуровано,
пронумеровано
и скреплено печатью



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Поселок Шуберское, Новоусманский район, Воронежская область,
Российская Федерация

12 февраля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГитАн» (ООО «ГитАн»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Уразовой Елены Дмитриевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс Шуберский» (ООО «ЖК Шуберский»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Анохина Ильи Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с Договором субаренды земельного участка от 12 февраля 2016 г. (далее – «Договор») составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора Арендатор передает, а Субарендатор принимает в пользование земельный участок площадью 35539 (тридцать пять тысяч пятьсот тридцать девять) кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. Шуберское, микрорайон «Молодежный», кадастровый номер 36:16:5300001:139, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее по тексту – «Участок»).
2. При совместном осмотре Стороны установили, что Участок предоставлен Субарендатору в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению.
3. Недостатков Участка, полностью или частично препятствующих пользованию им, не выявлено.
4. Субарендатор подтверждает, что обязательство Арендатора по передаче Участка выполнено полностью. Претензий у Субарендатора по передаваемому Участку не имеется.
5. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр – для Администрации Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

Арендатор:

ООО «ГитАн»

Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. 20-летия ВЛКСМ,
д. 35, нежилое здание офис 1

ОГРН 1133668025600

ИНН 3666185423 КПП 366601001

р/счет 40702810320510004016 в Филиале №3652

ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж

к/счет 30101810100000000738

БИК 042007738

Субарендатор:

ООО «ЖК Шуберский»

Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. 20-летия
ВЛКСМ, д. 35, офис 8

ОГРН 1153668072029

ИНН 3666204429 КПП 366601001

р/счет 40702810820510001797 в Филиале

№3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж

к/счет 30101810100000000738

БИК 042007738

Директор



Е.Д. Уразова/

Директор



И.В.Анохин/