

**Договор субаренды земельного участка № 1
(ул. В.Т. Христенко, 15 квартала 2037)**

г. Барнаул

«15» мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АдалинСтрой», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Полякова Алексея Николаевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Смарт», именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице директора Тайчера Виталия Александровича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное владение пользование за плату земельный участок с кадастровым номером 22:63:010419:4201 площадью 0,9792 га или 9792 кв.м., расположенный по адресу: улица им В.Т. Христенко, 15 в городе Барнауле Алтайского края, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (для строительства многоквартирного дома) (далее - Участок), принадлежащий Арендатору на основании Договора аренды земельного участка № 169 от 30.04.2019 года, заключенного между Арендодателем – Городским округом – город Барнаул Алтайского края и Арендатором – ООО «АдалинСтрой» (далее - Основной договор аренды), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Алтайскому краю 14.05.2019 за № 22:63:010419:4201-22/001/2019-5.

1.2. Арендатор обязуется получить письменное согласие Арендодателя - Городского округа – города Барнаул Алтайского края на передачу Участка в субаренду не позднее 01.06.2019 г.

1.3. На момент заключения настоящего соглашения задолженность по оплате арендной платы по Основному договору аренды за Участок отсутствует.

1.4. Границы Участка обозначены в выписке из ЕРГП.

1.5. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.6. Договор с даты его подписания Сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендатор передал, а Субарендатор принял Участок.

2. Срок действия договора и порядок оплаты.

2.1. Срок субаренды устанавливается с 15 мая 2019 года на одиннадцать месяцев - по 15 апреля 2020 года. Если за месяц до истечения срока действия договора Субарендатор не представил возражений, настоящий договор считается продленным на аналогичный срок на тех же условиях. При этом договор может быть продлен неограниченное число раз.

Срок субаренды Участка в любом случае не может превышать срок аренды по Основному договору аренды.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет 307 101 (триста семь тысяч сто один) рубль 41 коп. в год, в т.ч. НДС (20 %) - 51 183 (пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят три) руб. 57 коп., из следующего расчета:

- Показатель кадастровой стоимости земельного участка (КС) – 4355,90 руб/кв.м.
- Площадь земельного участка (S)-9792 кв.м.

Арендатор _____

Субарендатор _____

- Дифференцированный коэффициент, учитывающий характеристику земельного участка и вид разрешенного использования земельного участка (К)-0,006 (земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных, многоэтажных жилых домов, общежитий).

3.2. Арендные платежи начисляются с даты подписания настоящего договора.

3.3. Субарендатор вносит арендную плату Арендатору ежеквартально не позднее 25 числа месяца, которым заканчивается квартал отчетного периода в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является момент ее поступления на расчетный счет Арендатора.

3.4. По соглашению Сторон размер арендной платы может ежегодно изменяться, в связи с изменением Арендодателем арендной платы по основному договору аренды в соответствии с условиями Основного договора аренды. Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обозначенного в нем момента. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения.

4. Порядок и сроки комплексного освоения территории

4.1. Субарендатор обязуется обеспечить осуществление мероприятий по освоению Участка в соответствии с Основным договором аренды и осуществлять мероприятия по комплексному освоению территории Участка, предусмотренные Договором № 1 о комплексном освоении территории от 11.03.2019 года и графиком к нему.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Субарендатор имеет право:

5.1.1. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние земельного участка существенно ухудшились.

5.1.2. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.1.3. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

5.1.4. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

5.2. Субарендатор обязан:

5.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком.

5.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

5.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

5.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем других природных ресурсов.

5.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Арендатор _____

Субарендатор _____

5.2.6. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земельном участке. Содержать в надлежащем санитарном состоянии, организовывать работы по благоустройству, очистке, уборке Участка и прилегающей к нему территории.

5.2.7. При прекращении договора аренды вернуть Арендатору земельный участок в пригодном к использованию состоянии.

5.2.8. Не реже одного раза в год, не позднее 15-го марта, производить сверку расчета арендной платы с Арендатором.

5.2.9. Не препятствовать размещению на участке межевых и геодезических знаков в соответствии с действующим законодательством.

5.2.10. Заключать соглашения об установлении сервитута на участок (часть участка) при условии наличия согласия Арендодателя в письменной форме, на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора. При этом Субарендатор, заключивший соглашение об установлении сервитута в отношении Участка, обязан в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения направить Арендодателю, Арендатору уведомление о заключении указанного соглашения.

5.2.11. Не препятствовать ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по Участку. В случае установления факта наличия инженерных коммуникаций на Участке после заключения настоящего Договора, действие пункта распространяется на данный факт установления, в том числе и на бесхозяйные сети.

5.2.12. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные земли.

5.2.13. Установить ограждение согласно границам предоставленного Участка.

5.2.14. Самостоятельно, за счет собственных средств освободить Участок от деревьев, самовольных построек, временных некапитальных объектов.

5.2.15. Соблюдать условия Договора аренды земельного участка № 169 от 30.04.2019 года, Договора № 1 о комплексном освоении территории от 11.03.2019 года и дополнительных соглашений к нему. В момент подписания настоящего договора Субарендатор подтверждает, что ознакомлен с условиями указанных в настоящем пункте Договоров.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в субаренду земельного участка, с правом беспрепятственного доступа на территорию Участка.

5.3.2. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Субарендатор использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

5.3.3. В случае существенного нарушения Субарендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней за два срока подряд либо расторжения настоящего Договора.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Предоставить Субарендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями, предусмотренными в п. 1.1 настоящего договора.

5.4.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Субарендатора препятствия в использовании земельного участка.

5.4.3. Принять от Субарендатора по акту приема-возврата земельный участок в 10-дневный срок по истечении срока субаренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям, при условии надлежащего состояния Участка.

6. Изменение и прекращение договора

Арендатор

Субарендатор

6.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

6.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению или значительному ухудшению экологической обстановки;
- не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- реквизиции земельного участка;
- существенного нарушения условий Договора по внесению арендной платы;
- в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

6.3. По требованию Субарендатора настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендатор не предоставляет земельный участок в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора или назначением земельного участка;
- переданный Субарендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендатором при заключении настоящего договора, не были заранее известны Субарендатору и не должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра земельного участка;
- земельный участок в силу обстоятельств, не зависящих от Субарендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7. Ответственность Сторон по договору

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

7.2. Субарендатор обязан возместить Арендатору убытки (реальный ущерб), причиненные задержкой возврата сданного в субаренду Участка.

7.3. Арендатор несет перед Субарендатором ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им.

7.4. В случае просрочки уплаты арендных платежей Субарендатор выплачивает Арендатору неустойку за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ (с учетом возможных изменений ставки рефинансирования). Неустойка перечисляется в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

7.5. В случае неисполнения мероприятий по освоению территории в сроки, установленные п.п. 3.2.6.-3.2.10. договора о комплексном освоении территории от 11.03.2019 № 1 и графиком осуществления мероприятий по комплексному освоению территории, Арендодатель (по основному договору аренды) вправе за каждое нарушение потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от размера годовой

Арендатор _____

Субарендатор _____

арендной платы за Участок, на котором мероприятия по освоению осуществляются с нарушениями условий Договора за каждый месяц просрочки.

8. Особые условия

8.1. Передача прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

8.2. На часть Участка установлены ограничения прав, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «Об утверждении Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», согласно кадастровой выписке о земельном участке №22/ИСХ/19-204255 от 29.04.2019.

8.3. Ограничения и обременения прав на Участок, установленные до заключения настоящего Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством РФ.

9. Заключительные положения

9.1. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в судебном порядке.

9.2. Настоящий договор составлен на 5 (пяти) страницах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

9.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

АРЕНДАТОР

ООО «АдалинСтрой»

Юридический адрес: 656015, Алтайский край, г. Барнаул, пр. Социалистический, 130А, помещение Н5, офис 8
ОГРН 1172225022166, ИНН 2221234554, КПП 222101001
р/с 40702810402000015561
в Алтайском отделении №8644 ПАО СБЕРБАНК Г.БАРНАУЛ
к/с 30101810200000000604, БИК 040173604
тел. 8(3852)59-00-93, 59-00-94
Эл. почта: adaline@myttk.ru

Директор



/ Поляков А.Н. /

СУБАРЕНДАТОР

ООО «СЗ «СМАРТ»

656043, г. Барнаул, пр-т Ленина, 31-32
ОГРН 1172225045376
ИНН 2225187182, КПП 222501001
Р/С 40702810003500000625
Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Барнаул
К/С 30101810250040000867
БИК 045004867
E-mail: szsmart@list.ru

Директор



/ В. А. Тайчер /

Арендатор

Субарендатор