

ДОГОВОР № 26098-о/1
СУБАРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Ярославль

« 26 » мая 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции», ИНН 7604221020, ОГРН: 1127604003097, КПП: 760201001, именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР, в лице генерального директора Головлева Дмитрия Вадимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции 2», ИНН 7602146144, ОГРН: 1187627035133, КПП: 760201001, именуемое в дальнейшем СУБАРЕНДАТОР, в лице заместителя директора Жарова Олега Алексеевича, действующего на основании доверенности от 25.05.2020 г. № 2НР20/05, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДАТОР представляет за плату, а СУБАРЕНДАТОР принимает в субаренду земельный участок, общей площадью **9411 кв.м.**, кадастровый номер: **76:23:010201:509**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: **для строительства многоквартирных домов 4-8 наземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду**, расположенный по адресу: **Ярославская область, город Ярославль, Дзержинский район** (далее – участок, земельный участок), а СУБАРЕНДАТОР обязуется принять у АРЕНДАТОРА земельный участок в субаренду, оплачивать арендную плату и пользоваться им в течение срока субаренды исключительно в соответствии с видом разрешенного использования и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 76:23:000000:57 путем раздела в соответствии с постановлением мэрии города Ярославля от 06.02.2014 № 255 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Большой Норской (в районе пересечения с Красноперевальским пер.) в Дзержинском районе города Ярославля».

1.2. Передача земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается АРЕНДАТОРОМ и СУБАРЕНДАТОРОМ не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания данного Договора субаренды и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.3. Указанный земельный участок принадлежит АРЕНДАТОРУ на праве аренды, согласно договору аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка № 26098-о от 08.04.2019 года, заключенного с МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля», зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области в Едином государственном реестре недвижимости за № 76:23:010201:509-76/023/2019-4 от 18.04.2019 г.

Данный договор заключается при условии соблюдения следующих условий: СУБАРЕНДАТОР обязан соблюдать при пользовании земельным участком вид разрешенного использования, АРЕНДАТОР обязан письменно уведомить МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (АРЕНДОДАТЕЛЯ) о заключаемом договоре субаренды.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДАТОР имеет право:

2.1.1 Беспрепятственного доступа на переданный в субаренду земельный участок с целью осуществления контроля за использованием, охраной земельного участка и выполнением СУБАРЕНДАТОРОМ принятых по настоящему Договору обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня СУБАРЕНДАТОРА.

2.1.2. На возмещение убытков, принесенных ухудшением качества (загрязнения, захламление) земельного участка и других негативных (вредных) воздействий, возникших в результате хозяйственной деятельности СУБАРЕНДАТОРА.

2.1.3. В любое время на весь период действия настоящего Договора, также в случае необходимости изъятия земельного участка для нужд АРЕНДОДАТЕЛЯ, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным предупреждением СУБАРЕНДАТОРА о принятом решении не менее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

2.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к

его порче, при невнесении арендной платы более чем за два месяца подряд и нарушении других условий Договора.

2.1.5. АРЕНДАТОРУ известно о намерении СУБАРЕНДАТОРА проектировать и строить объекты недвижимости на земельном участке и не возражает против заключения последним договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Передать СУБАРЕНДАТОРУ земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность СУБАРЕНДАТОРА, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему земельному законодательству Российской Федерации, нормативным актам органов местного самоуправления.

2.2.3. Письменно уведомить СУБАРЕНДАТОРА о намерении не заключать Договор субаренды на новый срок не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора субаренды.

2.2.4. Осуществлять учет и хранение настоящего Договора субаренды.

2.3. СУБАРЕНДАТОР имеет право:

2.3.1. Использовать земельный участок исключительно в соответствии с видом разрешенного использования, установленным п.1.1. настоящего Договора.

2.3.2. Имеет преимущественное право по Договору в отношении земельного участка, в том числе преимущественное право на заключение договора аренды в отношении земельного участка на новый срок, предусмотренное статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора с письменным уведомлением АРЕНДАТОРА не позднее 30 календарных дней о предстоящем освобождении земельного участка, если:

- АРЕНДАТОР создает препятствия в использовании земельного участка;
- Участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены АРЕНДАТОРОМ при заключении настоящего Договора и не были заранее известны СУБАРЕНДАТОРУ.
- Участок в силу обстоятельств, возникших не по вине СУБАРЕНДАТОРА, окажется в состоянии, не пригодном для использования по виду разрешенного пользования с письменным уведомлением АРЕНДАТОРА не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления этих обстоятельств.

2.4. СУБАРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

2.4.1. Принять и использовать земельный участок исключительно в соответствии с видом разрешенного пользования, указанным в п.1.1. настоящего Договора субаренды, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде и непосредственно земле, не изменять целевого назначения земельного участка. Убытки, причиненные АРЕНДАТОРУ и/или АРЕНДОДАТЕЛЮ ухудшением качества почв и/или экологической обстановки на земельном участке в результате хозяйственной деятельности СУБАРЕНДАТОРА, подлежит возмещению СУБАРЕНДАТОРОМ в полном объеме по требованию АРЕНДАТОРА и/или АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.4.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.3. Своевременно, без получения счета и в соответствии с условиями настоящего Договора субаренды производить платежи за использование земельного участка.

2.4.4. Не нарушать права других собственников, арендаторов и землепользователей, имеющих общие границы с арендуемым земельным участком.

2.4.5. Обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок представителей органов местного самоуправления, АРЕНДАТОРА, АРЕНДОДАТЕЛЯ и административных органов с целью проверки документации и контроля за использованием земельного участка.

2.4.6. В случае аварий предоставить свободный доступ в любое время суток специалистов обслуживаемых предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся непосредственно на арендуемом земельном участке.

2.4.7. Направить АРЕНДАТОРУ в течение 10 календарных дней письменное уведомление с приложением копий учредительных и других документов в случае:

- изменение места нахождения, почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов;
- изменения данных регистрации в Инспекции по налогам и сборам по месту постановки на учет;
- при внесении изменений в учредительные документы;

- в других случаях, установленных действующим законодательством РФ.

2.4.8. Письменно сообщать АРЕНДАТОРУ не позднее 30 календарных дней о досрочном расторжении настоящего Договора субаренды и предстоящем освобождении земельного участка. Освободить земельный участок и передать его в надлежащем состоянии АРЕНДАТОРУ по акту приема-передачи. Договор прекращает свое действие и считается расторгнутым с момента возврата АРЕНДАТОРУ земельного участка.

2.4.9. Своевременно и за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его АРЕНДАТОРУ. Выполнять на земельном участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских наземных и подземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

Обеспечивать регулярный вывоз отходов к месту их переработки, утилизации и размещения самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией, оказывающей услуги по вывозу и размещению; не допускать образования свалок, загрязнения собственных и прилегающих территорий, санитарно-защитных зон; своими силами и средствами ликвидировать свалки отходов.

2.4.10. Немедленно извещать АРЕНДАТОРА и соответствующие государственные органы и органы местного самоуправления о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) земельному участку и находящимся на нем объектах, а также близлежащим участкам и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и дальнейшего разрушения или повреждения земельного участка и расположенных на нем объектов. В случае аварий или стихийных бедствий по требованию комиссии Управления по делам ГО и ЧС города Ярославля предоставить земельный участок в установленный комиссией срок.

2.4.11. Освободить земельный участок в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ или реквизиции в установленный уведомлением АРЕНДОДАТЕЛЯ (иного уполномоченного органа) срок.

2.4.12. Не устанавливать и не эксплуатировать рекламные конструкции без получения соответствующего разрешения, предусмотренного действующим законодательством.

2.4.13. Выполнить комплекс мероприятий, направленный на проектирование и строительство Объектов недвижимости, в том числе строительства Объектов недвижимости с привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Завершить строительство и ввод в эксплуатацию каждого из Объектов не позднее окончания срока действия разрешения на строительство соответствующего Объекта недвижимости.

2.4.14. Обеспечить за счет собственных сил финансирование всех расходов, возникающих в процессе реализации на этапах подготовки к строительству и строительства.

2.5. **СУБАРЕНДАТОР не вправе** совершать какие-либо сделки по распоряжению правом субаренды земельного участка (долями в праве субаренды земельного участка) в том числе по передачи своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, передаче субарендных прав в залог, и/или внесения их в качестве вклада в уставной (складочный) капитал другого юридического лица, или паевого взноса в производственный кооператив или вклада в простое товарищество.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование земельным участком СУБАРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДАТОРУ арендную плату в размере 7 200 (семь тысяч двести) рублей в месяц, НДС не облагается. Оплата производится ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующим за отчетным на основании выставленного счета.

3.2. Начисление арендной платы производится с начала срока действия Договора субаренды, указанного в п. 6.2. Договора.

3.3. Обязательство по оплате арендной платы по Договору считается исполненным, и соответствующий платеж считается полученным, в дату, когда сумма такого платежа была списана с расчетного счета отправителя платежа. Оплачивающая Сторона обязана оплатить все банковские комиссии и нести любые другие расходы по платежу, которые могут быть затребованы ее банком и /или третьим банком до момента, когда платеж поступит на расчетный счет получающей Стороны. Если СУБАРЕНДАТОР

не воспользовался правом указать период, за который производится оплата, исполнение обязательства по арендной плате засчитывается в погашение обязанности по уплате арендной платы, срок исполнения которой наступил ранее. В случае наличия остатка от денежных средств, в отношении которых СУБАРЕНДАТОРОМ было указано назначение платежа, после учета данного назначения, этот остаток так же засчитывается в погашение обязанности по уплате арендной платы, срок исполнения которой наступил ранее.

3.4. АРЕНДАТОР приложит все разумные усилия для своевременного выставления СУБАРЕНДАТОРУ счетов на уплату СУБАРЕНДАТОРОМ платежей, причитающихся АРЕНДАТОРУ по Договору, однако неполучение или несвоевременное получение СУБАРЕНДАТОРОМ такого счета, или наличие ошибок в таких счетах не освобождает СУБАРЕНДАТОРА от обязанности совершать соответствующие платежи в надлежащем размере и в сроки, предусмотренные Договором.

3.5. Арендная плата пересматривается АРЕНДАТОРОМ в одностороннем порядке.

3.6. При изменении арендной платы доплата производится СУБАРЕНДАТОРОМ в течение 20 календарных дней с момента письменного уведомления СУБАРЕНДАТОРА АРЕНДАТОРОМ об изменении арендной платы. Направляемое АРЕНДАТОРОМ уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Досрочное расторжение Договора производится по письменному соглашению Сторон или по решению суда.

4.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. В связи с существенными нарушениями условий Договора субаренды, Договор подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

4.3.1. Использования СУБАРЕНДАТОРОМ земельного участка не в соответствии с его видом разрешенного пользования, указанным в п.1.1. настоящего Договора;

4.3.2. Существенного ухудшения СУБАРЕНДАТОРОМ состояния земельного участка или его части, значительного ухудшения экологической обстановки;

4.3.3. Невнесения и (или) неполного внесения СУБАРЕНДАТОРОМ арендной платы более четырех раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;

4.3.4. Неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

4.3.5. Изъятия земельного участка для нужд АРЕНДАТОРА и АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает СУБАРЕНДАТОРА от необходимости погашения задолженности по арендной плате и пени.

4.5. При прекращении (расторжении) Договора субаренды, Договор считается расторгнутым (прекращенным) со дня фактической сдачи СУБАРЕНДАТОРОМ земельного участка по акту приема-передачи АРЕНДАТОРУ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный настоящим Договором срок, СУБАРЕНДАТОРУ начисляются пени в размере 0,15 (пятнадцати сотых процента) % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.2. Если по истечении срока действия настоящего Договора или расторжения его в установленном порядке СУБАРЕНДАТОР не освобождает участок, АРЕНДАТОР вправе начислить арендную плату СУБАРЕНДАТОРУ за все время фактического пользования земельным участком и после истечения срока действия Договора или его расторжения.

5.3. Все разногласия, возникшие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора субаренды, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, Стороны вправе обратиться с иском в суд по местонахождения АРЕНДАТОРА.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор субаренды вступает в силу с момента государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2. Срок действия Договора субаренды устанавливается:

с 26 мая 2020 года по 31 декабря 2030 года включительно.

6.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ, и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет АРЕНДАТОР.

6.4. При прекращении срока действия настоящего Договора или в случае его досрочного расторжения СУБАРЕНДАТОР не освобождается от ответственности за нарушения, возникшие в период действия настоящего Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 76:23:010201:111. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 76:23:000000:57.

7.2. В случае, когда СУБАРЕНДАТОР произвел за счет собственных средств и с согласия АРЕНДАТОРА улучшения субарендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, после прекращения Договора возмещение стоимости этих улучшений СУБАРЕНДАТОРУ не осуществляется.

Стоимость неотделимых улучшений, производимых СУБАРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДАТОРА, возмещению не подлежит.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор субаренды составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается АРЕНДАТОРУ, один - СУБАРЕНДАТОРУ, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

8.2. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДАТОР»

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции»
Место нахождения	150019, Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Романовская, д. 1, корпус 3, кв. 1
ИНН / КПП	7604221020 / 760201001
ОГРН	1127604003097
Расчетный счет	407 028 109 029 100 042 73
Наименование банка	АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК	044525593
Корреспондентский счет	301 018 102 000 000 005 93

Генеральный директор

Головлев Д.В.

«СУБАРЕНДАТОР»

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции 2»
Место нахождения	150019, Россия, г. Ярославль, ул. Романовская, д. 1 корп. 3 кв. 1
ИНН / КПП	7602146144 / 760201001
ОГРН	1187627035133
Расчетный счет	40702810377030018736
Наименование банка	Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк
БИК	042908612
Корреспондентский счет	301018101000000000615

Заместитель директора

Жаров О.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Произведена государственная регистрация сделки –
договор аренды

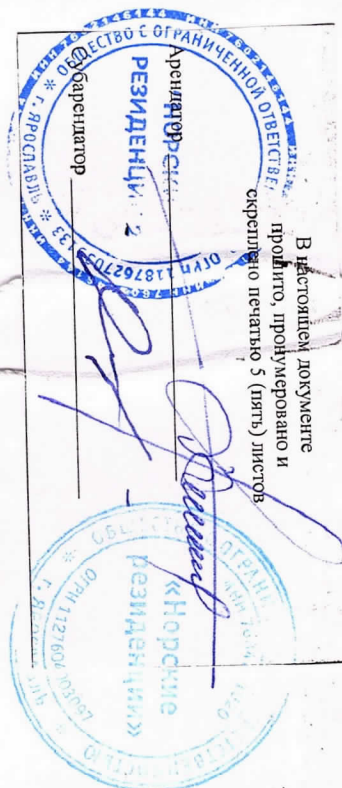
дата регистрации **02.06.2020**

Номер регистрации **76:23:010201:509-76/023/2020-6**

Государственная регистрация осуществлена в городе
Ярославле

Государственный регистратор прав

Воронцова Д. О.



В настоящем документе
прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 5 (пять) листов

Архиватор
РЕЗИДЕНЦИЯ

регистратор

«Норские
резиденции»