

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА N 1

г. Оренбург

«18» июня 2018 года

Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «ВАНТОН» (ООО «ВАНТОН»), (адрес (место нахождения): г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30 А, ИНН 5610135819, ОГРН 1105658021215), в лице директора Талыбова Руслана Алхазовича, Действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Субарендатор – Общество с ограниченной ответственностью «СК-групп» (ООО «СК-групп»), (адрес (место нахождения): г. Оренбург, ул. Салмышская, дом 43/5, помещение 1, ИНН 5610128280, ОГРН 1095658013824), в лице директора Тихова Бориса Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

на основании договора аренды земельного участка № 7/д-2юр от 31.01.2007 года, заключенного между Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга и ООО «ВАНТОН», заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендатор сдал, а Субарендатор принял во временное владение и пользование:

- земельный участок, площадью 16 607 (шестнадцать тысяч шестьсот семь) кв.м., с кадастровым номером 56:44:0113001:175, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, строительство жилой многоэтажной застройки (группа 1 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 года № 1122-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области»), местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0113001 (далее Земельный участок-1);

- земельный участок, площадью 17 363 (семнадцать тысяч триста шестьдесят три) кв.м., с кадастровым номером 56:44:0113001:179, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; строительство жилой многоэтажной застройки (группа 1 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 года № 1122-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области»), местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0113001 (далее Земельный участок-2).

1.2. Земельный участок-1 и Земельный участок-2 ни кому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора.

1.3. Земельный участок-1 и Земельный участок-2 передаются до 30.06.2026 года.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

2.1. Субарендатор обязуется вносить арендную плату за использование Земельного участка-1 и Земельного участка-2, в сумме, в размере **1 816 587, 36 (один миллион восемьсот шестнадцать тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей 36 копеек) - в год, 151 382, 28 (сто пятьдесят одна тысяча триста восемьдесят два рубля 28 копеек) - в месяц**, из них:

- арендная плата за Земельный участок-1 – **888 079, 68 (восемьсот восемьдесят восемь тысяч семьдесят девять рублей 68 копеек) - в год, 74 006, 64 (семьдесят четыре тысячи шесть рублей 64 копейки) - в месяц;**

- арендная плата за Земельный участок-2 – **928 507, 68 (девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот семь рублей 68 копеек) - в год, 77 375, 64 (семьдесят семь тысяч триста семьдесят пять рублей 64 копеек) - в месяц.**

Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке в связи с изменением федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и иных

нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации – Правительства Оренбургской области, регулирующих порядок начисления и размер арендной платы.

Арендная плата ежегодно, в начале каждого календарного года - в январе месяце, изменяется в одностороннем порядке Арендатором на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

По указанным основаниям, размер арендной платы изменяется без дополнительных согласований с Субарендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор.

Изменение кадастровой стоимости Земельного участка-1 и Земельного участка-2 без изменения иных существенных характеристик земельных участков не влечет изменения размера арендной платы по данному основанию, за исключением случаев, когда в результате изменения кадастровой стоимости земельных участков размер арендной платы по действующему договору становится ниже размера земельного налога, определенного с учетом измененной кадастровой стоимости земельных участков. В этом случае размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога и подлежит индексации на уровень инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

2.2. Расчетным периодом по настоящему договору является месяц. Арендная плата вносится Субарендатором ежемесячно равными долями от суммы, указанной в п. 2.1. настоящего договора не позднее десятого числа текущего месяца.

Размер арендной платы за неполный месяц исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

Субарендатор обязан указывать в платежном поручении при оплате по договору назначение платежа, а также номер договора и дату его заключения.

2.3. Арендная плата вносится Субарендатором путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора. Датой оплаты является дата списания денежных средств с расчетного счета Субарендатора.

2.4. Не использование Земельного участка-1 и Земельного участка-2 не может служить основанием для не внесения арендной платы.

2.5. Не внесение Субарендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока дает Арендатору право требовать расторжения договора в судебном порядке согласно п. 2 ст. 450 и п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ. При этом Субарендатор не освобождается от оплаты аренды и неустойки за каждый день просрочки, начисленной до момента расторжения настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 46 Земельного кодекса РФ, либо в случаях, указанных в ст. 619 ГК РФ;

3.1.2. вносить в настоящий договор необходимые изменения и улучшения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель населенных пунктов.

3.2. Арендатор обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;
- передать Субарендатору Земельный участок-1 и Земельный участок-2 в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора;
- ежегодно направлять Субарендатору основание изменения арендной платы;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА.

4.1. Субарендатор имеет право:

- использовать Земельный участок-1 и Земельный участок-2 в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- производить улучшения Земельного участка-1 и Земельного участка-2, возводить на Земельном участке-1 и Земельном участке-2 здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые Улучшения), в порядке установленном действующем законодательством РФ;
- передавать, закладывать, продавать, сдавать в аренду Улучшения, осуществленные им на Земельном участке-1 и Земельном участке-2 третьим лицам в период действия настоящего договора;
- расторгнуть досрочно настоящий договор при наличии обоюдного согласия, а при отсутствии такового - в судебном порядке, с оплатой арендной платы до конца расчетного периода.

4.2. Субарендатор обязан:

- использовать Земельный участок-1 и Земельный участок-2 в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- самостоятельно осуществлять расчет арендной платы;
- своевременно в соответствии с настоящим договором вносить арендную плату;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельного участка-1 и Земельного участка-2, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории населенного пункта;
- обеспечить свободный доступ на Земельный участок-1 и Земельный участок-2 органам власти для проведения контроля за использованием и охраной земель;
- выполнять, в соответствии с требованиями соответствующих служб, условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и тому подобное и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- не передавать арендные права и обязанности третьим лицам, в том числе в залог и в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора без письменного разрешения Арендатора и Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга;
- не передавать Земельный участок-1 и Земельный участок-2 в субаренду без письменного разрешения Арендатора и Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга. При этом размер платы по договору субаренды не должен превышать размер арендной платы по договору аренды земельного участка № 7/д-2юр от 31.01.2007 года;
- уведомить Арендатора о намерении продлить действие настоящего договора или расторгнуть его за месяц до истечения срока субаренды;
- передать по окончании срока действия настоящего договора Земельный участок-1 и Земельный участок-2 Арендатору в состоянии и качестве не хуже первоначального в двухнедельный срок по акту приема-передачи;
- не изменять вид разрешенного использования Земельного участка-1 и Земельного участка-2 без согласия Арендатора и Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При несвоевременной уплате суммы, указанной в п. 2.1. настоящего договора Субарендатору начисляется пеня в размере равном одной трехсотой учетной ставки банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части за каждый день просрочки.

5.2. За иные нарушения настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, Стороны разрешают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ и РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ.

7.1. Соглашения об изменении условий или внесении дополнений к настоящему договору совершаются в той же форме, что и настоящий договор.

7.2. Реорганизация Арендатора, а также перемена собственника Земельного участка-1 и Земельного участка-2 не является основанием для одностороннего расторжения настоящего договора.

8. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ.

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и вступает в силу после его государственной регистрации.

8.2. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и все расходы, связанные с ней, возлагаются на Субарендатора.

8.3. Настоящий договор составлен в шести экземплярах, имеющие равную юридическую силу, два экземпляра - Арендатору, два экземпляра - Субарендатору, и два экземпляра - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи Земельного участка-1 и Земельного участка-2.

9.2. К вопросам, не урегулированным настоящим договором, применяются положения нормативно-правовых актов Российской Федерации и Оренбургской области, регулирующих порядок, сроки, размер арендной платы.

10. ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «ВАНТОН»,
Юридический адрес: 460021, ул. 60 лет Октября, 30А, Телефон/факс: (3532) 33-55-21 / (3532) 33-10-72,
ИНН 5610135819, КПП 561001001, ОГРН 1105658021215,
р/с 40702810700000117875 в АКБ «Форштадт» (ЗАО) г. Оренбург
к/с 30101810700000000860, БИК 045354860

СУБАРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «СК-групп»
Юридический адрес: 460060, г. Оренбург, ул. Салмышская, дом № 43/5, помещение 1,
ИНН 5610128280, КПП 561001001, ОГРН 1095658013824
р/с 407028108000000001910 в ПАО «НИКО-БАНК» г. Оренбург
к/с 301018104000000000814, БИК 045354814

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР: Директор ООО «ВАНТОН»

М.П.



Р.А. Талыбов

СУБАРЕНДАТОР: Директор ООО «СК-групп»

М.П.



Б.А. Тихов

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



Произведена государственная регистрация
договора субаренды
Дата регистрации 27.06.2018
Номер регистрации 56:44:0113001:175-56/001/2018-2
Регистратор Каменская М.Н.

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



Произведена государственная регистрация
субаренды
Дата регистрации 27.06.2018
Номер регистрации 56:44:0113001:175-56/001/2018-3
Регистратор Каменская М.Н.

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
Количество листов 5175/2600
Гос. Регистратор Каменская М.Н.

