

**Договор субаренды земельного участка № 2
(Анталия Мельникова, 1)**

г. Барнаул

«25» марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Инвестиционно-Строительная Компания «Алгоритм» (ООО «СЗ ИСК «Алгоритм»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Вотякова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Домостроительная Компания» (ООО «СЗ «ДСК»), именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Вотякова Алексея Геннадьевича, 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 22:61:010202:1982 площадью 1,5856 га или 15 856 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Анатолия Мельникова, 1; вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6) (далее - *Участок*), принадлежащий Арендатору на основании Договора № 20/74-19 аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от 22.01.2019, заключенного между Арендодателем – АО «ДОМ.РФ» и Арендатором – ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» (далее - *Основной договор аренды*), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Алтайскому краю 18.02.2019 за № 22:61:010202:1400-22/001/2019-4, дополнительных соглашений к Основному договору аренды № 1 от 23.07.2020 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Алтайскому краю 07.08.2020 за № 22:61:010202:1400-22/001/2020-11), № 2 от 29.09.2020 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Алтайскому краю 14.10.2020 за № 22:61:010202:1400-22/001/2020-12), № 3 от 30.03.2022 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Алтайскому краю 11.04.2022 за № 22:61:010202:1400-22/114/2021-13).

1.2. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя – АО «ДОМ.РФ» о передаче Участка в субаренду в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

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 ЕРГН.

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.

Арендатор _____

Субарендатор _____

2. Срок действия договора и порядок оплаты.

2.1. Срок субаренды устанавливается с 25 марта 2024 года по 25 января 2037 года. 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 23 797 (двадцать три тысячи семьсот девяносто семь) руб. 21 коп. в месяц, в т.ч. НДС (20 %)

3.2. Арендные платежи начисляются с даты подписания настоящего договора.

3.3. Субарендатор вносит арендную плату Арендатору ежемесячно не позднее 5 числа текущего месяца 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. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон. Размер арендной платы может быть изменен Арендатором в одностороннем порядке в связи с изменением Арендодателем арендной платы по Основному договору аренды, а также в иных случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами. 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 № 20/73-19 о комплексном освоении территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от 22.01.2019, заключенного между Арендодателем – АО «ДОМ.РФ» и Арендатором – ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» (далее – *Договор комплексного освоения территории*).

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 Участком, в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к определенной категории земель и видом разрешенного использования 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 Участке в соответствии с действующим законодательством.

5.2.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

5.2.6. При прекращении настоящего договора вернуть Арендатору Участок в пригодном к использованию состоянии.

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

5.2.8. 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.

5.2.9. 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 бесхозные сети.

5.2.10. Установить ограждение согласно границам предоставленного Участка.

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

5.2.12. Соблюдать условия Основного договора аренды и Договора комплексного освоения территории и дополнительных соглашений к ним. В момент подписания настоящего договора Субарендатор подтверждает, что ознакомлен с условиями указанных в настоящем пункте Договоров.

5.2.13. Осуществить за свой счет строительство на территории Участка сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), необходимых для подключения многоэтажного жилого дома, для строительства которого предоставлен Участок.

5.2.14. Сообщить Арендатору о получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на Участке, находящемся у Субарендатора на праве субаренды, в течение 7 (семи) дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2.15. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную (или государственную) собственность либо оформлению в частную собственность, расположенных на Участке, сообщать Арендатору о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее чем за 7 (семь) дней до планируемого дня указанной подачи.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в субаренду 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 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.

5.4.4. Арендатор безусловно разрешает Субарендатору строить (возводить) и эксплуатировать на Участке любые объекты недвижимости и сопутствующей инженерной или иной инфраструктуры, которые в результате завершения строительства будут принадлежать Субарендатору и/или третьим лицам, согласно предусмотренным видам разрешенного использования Участка (данное согласие не может быть отозвано Арендатором и распространяется на отношения сторон независимо от действия/прекращения договора субаренды). В том числе, Субарендатор вправе построить на Участке Объект недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также привлекать денежные средства участников долевого строительства для его строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ или иным образом распоряжаться объектами / помещениями в строящихся объектах по своему усмотрению. Право собственности на объекты, возводимые Субарендатором на Участке за счет собственных и/или заемных средств, возникает у Субарендатора.

6. Изменение и прекращение договора

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 Участок в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора или назначением земельного участка;

- переданный Субарендатору 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 Участка;

- Участок в силу обстоятельств, не зависящих от Субарендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.4. При прекращении/досрочном расторжении договора субаренды по любым основаниям и/или истечении срока субаренды и/или возврате Участка Арендатор не вправе требовать приведения Участка в первоначальное состояние и не вправе требовать сноса/демонтажа возведенных Субарендатором зданий/сооружений/инженерной или иной инфраструктуры, объектов незавершенного строительства.

6.5. При прекращении договора субаренды по любым основаниям и/или при возврате Участка к Арендатору не переходят права на построенные (возведенные) Субарендатором объекты/инженерные сети.

6.6. Арендатор согласен на прекращение его прав на Участок по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в связи со строительством многоквартирных жилых домов и возникновением у собственников помещений права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.7. В случае возведения Субарендатором зданий / сооружений / объектов инфраструктуры/объектов незавершенного строительства на Участке стороны обязаны обеспечить сохранность данных объектов и урегулировать отношения по пользованию Участком (в случае прекращения договора субаренды по какому-либо основанию), на котором расположены объекты, не принадлежащие Арендатору. В частности, Арендатор обязан предоставить Участок для завершения строительства объектов незавершенного строительства или для эксплуатации построенных объектов или передать право собственности на Участок собственникам расположенных на нем объектов.

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.

8. Особые условия

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

8.2. Субарендатор подтверждает, что до даты подписания настоящего Договора проинформирован о всех существующих, в т.ч. зарегистрированных в ЕГРН, ограничениях (обременениях) Участка. 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два – Арендатору, один – Субарендатору, и один для Управления Росреестра по Алтайскому краю

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

10. Реквизиты и подписи Сторон:

АРЕНДАТОР

ООО «СЗ ИСК «Алгоритм»

г. Барнаул, пр. Социалистический, 54, пом. Н4
ОГРН 1052202210543
ИНН / КПП 2224094256/222101001
Р/С 40702810712140000885
К/С 30101810145250000411
Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банк ВТБ ПАО, г.
Москва
БИК 044525411

Генеральный директор

_____ / **Вотяков А.Г.** /

СУБАРЕНДАТОР

ООО «СЗ «ДСК»

г. Барнаул, ул. Балтийская, 103, пом. Н18
ОГРН 1142225008584
ИНН / КПП 2225150369/ 222201001
Р/С 40702810512140000632
К/С 30101810145250000411
Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банк ВТБ ПАО, г.
Москва
БИК 044525411

Директор

_____ / **А. Г. Вотяков** /