

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Тюмень

«26» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Епифанова Сергея Сергеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Скандинавия», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Никифорова Николая Юрьевича, действующего на основании доверенности номер 72АА1261253, удостоверена Садовщиковой Татьяной Борисовной, нотариусом нотариального округа города Тюмени Тюменской области, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное возмездное пользование земельный участок площадью 33 084 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, район оз. Песьяное, (именуемый в дальнейшем – Участок, земельный участок).

Категория земель Участка – земли населенных пунктов.

Кадастровый номер Участка – 72:23:0222001:8075.

Вид разрешенного использования – для комплексного освоения территории.

1.2. На Участке имеются: земельный участок свободен от застройки.

1.3. Участок предоставляется для размещения малоэтажной жилой застройки.

1.4. Право пользования и распоряжения Участком принадлежит Арендатору на основании Договора аренды земельного участка (землеустроительное дело № 23-53611/1) от 25.04.2016 г. №23-26/274, заключенного между Арендатором и Департаментом имущественных отношений Тюменской области (далее по тексту – Арендодатель), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 24.05.2016 года, номер регистрации 72-72/001-72/001/007/2016-3658/1.

1.5. Земельный участок, принадлежащий на праве аренды Арендатору, передан в залоге на основании «Договора залога на основании договора процентного займа от 09.02.2017». Залогодержателем по данному договору является ООО «СибАгроинтер», «Договор залога на основании договора процентного займа от 09.02.2017» прошел государственную регистрацию ипотеки 14.03.2018.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

2.1. Арендатор имеет право:

2.1.1. Осуществлять проверку порядка использования Субарендатором Участка в соответствии с условиями Договора.

2.1.2. Приостанавливать работы, ведущиеся Субарендатором с нарушением земельного законодательства или условий настоящего Договора.

2.1.3. На возмещение реального ущерба, причиненного ухудшением качества земельного Участка в результате деятельности Субарендатора.

2.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Передать Участок Субарендатору по Акту приема-передачи в субаренду земельного участка.

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

2.2.3. Освободить от залога Земельный участок на основании «Договора залога на основании договора процентного займа от 09.02.2017», Залогодержателем по которому является ООО «СибАгроинтер» не позднее 01.11.2018.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

3.1. Субарендатор имеет право:

3.1.1. Использовать Участок в соответствии с целями его предоставления и условиями настоящего Договора. А именно для строительства малоэтажных жилых домов.

3.1.2. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Субарендатор обязан:

3.2.1. Принять Участок от Арендатора по Акту приема-передачи в субаренду Участка.

3.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категориям земель, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

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

3.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами.

3.2.5. Своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком в соответствии с настоящим Договором и представлять по требованию Арендатора копии платежных документов.

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

3.2.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к её загрязнению.

3.2.8. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не отдавать арендные права земельного участка в залог, не передавать их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив и не передавать земельный участок в субаренду без предварительного письменного согласия Арендатора с указанием всех реквизитов третьего лица.

3.2.9. Возмещать Арендатору убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земли и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

3.2.10. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

3.2.11. Производить уборку земельного участка самостоятельно либо заключить соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.

3.2.12. Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании земельным участком.

3.2.13. Обеспечивать представителям Арендатора, Департамента имущественных отношений Тюменской области, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок.

3.2.14. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.2.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из отношений субаренды.

4. СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Субарендная плата вносится Субарендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора или иным способом в следующем порядке:

Период арендного срока	Дата оплаты	Сумма оплаты, руб
26.03.2018-31.12.2018	30.08.2018	73 250 000,00
01.01.2019-31.03.2019	15.02.2019	768 000,00
01.04.2019-30.06.2019	15.05.2019	768 000,00

01.07.2019-30.09.2019	15.08.2019	768 000,00
01.10.2019-31.12.2019	15.11.2019	768 000,00
01.01.2020-31.03.2020	15.02.2020	768 000,00
01.04.2020-30.06.2020	15.05.2020	768 000,00
01.07.2020-30.09.2020	15.08.2020	768 000,00
01.10.2020-31.12.2020	15.11.2020	768 000,00
01.01.2021-31.03.2021	15.02.2021	768 000,00

4.2. Размер и сроки внесения субарендной платы, предусмотренной п. 4.1. настоящего договора, не могут изменяться Сторонами в одностороннем порядке.

4.3. В случае если на Участке объект жилой недвижимости будет введен в эксплуатацию до окончания срока настоящего договора, предусмотренного пунктом 6.1., то обязанность Субарендатора по внесению субарендной платы прекращается последним днем соответствующего периода арендного срока.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренная действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Расторжение настоящего Договора возможно только по соглашению Сторон.

В случае немотивированного отказа от настоящего договора Арендатором в одностороннем порядке до истечения срока действия настоящего договора, Арендатор обязуется уплатить Субарендатору фактически понесенные им расходы и убытки, вызванные таким расторжением.

5.3. Стороны установили, что соблюдение претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, является обязательным. Срок рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения Стороной, нарушившей обязательство. В случае невозможности урегулирования спора в претензионном (досудебном) порядке, он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Тюменской области.

6. СРОК ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор действует в период с 26.03.2018 г. по 31.03.2021г.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Договор прекращается по истечении срока или на основании соответствующего судебного акта.

Досрочное расторжение договора Арендатором в одностороннем порядке по условиям, не предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, не допускается.

6.4. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся письменным соглашением сторон, в той же форме, что и договор.

6.5. В случае, когда Договор считается и/или исполняется Субарендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации на права Субарендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны принимают и обязуются соблюдать условие о конфиденциальности (соблюдении режима коммерческой тайны) переписки, документации, объемов продаж, иной информации, ставшей им известной при взаимоотношениях друг с другом, а также пресекать возможность передачи третьим лицам указанной информации.

7.2. В случае изменения у какой-либо из Сторон местонахождения, названия, банковских реквизитов и прочего, она обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить (по почтовым

или электронным адресам сторон) об этом другую Сторону, причем в письме необходимо указать, что оно является неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон: один – для Арендатора, один – для Субарендатора, один - для Арендодателя, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

8.1. Кадастровый паспорт Участка.

8.2. АКТ приема-передачи в субаренду земельного участка

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендатор:

Субарендатор:

ООО «ИнвестСтрой»

Адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Сургутская,
д.11, корпус 2/12

ИНН 7203375167/ КПП 720301001

р/сч 40702810767100003442

в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк
России» г.Тюмень

кор/сч 30101810800000000651

БИК 047102651



Епифанов С.С.

ООО «Скандинавия»

Адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 13 кЗ,
офис 5

ИНН 7203431012/ КПП 720301001

р/сч 40702810167100010158

в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России»
г.Тюмень

кор/сч 30101810800000000651

БИК 047102651



Никифоров Н.Ю.

АКТ
приема-передачи в субаренду земельного участка

г. Тюмень

«26» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Епифанова Сергея Сергеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Скандинавия», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Никифорова Николая Юрьевича, действующего на основании доверенности номер 72АА1261253, удостоверена Садовщиковой Татьяной Борисовной, нотариусом нотариального округа города Тюмени Тюменской области, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендатор передал, а Субарендатор принял на условиях определенных договором субаренды земельного участка от 26.03.2018 г. земельный участок площадью 33 084 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, район оз. Песьяное, (именуемый в дальнейшем – Участок, земельный участок).

Категория земель Участка – земли населенных пунктов.

Кадастровый номер Участка – 72:23:0222001:8075.

Вид разрешенного использования – для комплексного освоения территории.

1.2. На Участке имеются: земельный участок свободен от застройки.

1.3. Участок предоставляется для размещения малоэтажной жилой застройки.

1.4. Право пользования и распоряжения Участком принадлежит Арендатору на основании Договора аренды земельного участка (землеустроительное дело № 23-53611/1) от 25.04.2016 г. №23-26/274, заключенного между Арендатором и Департаментом имущественных отношений Тюменской области (далее по тексту – Арендодатель), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 24.05.2016 года, номер регистрации 72-72/001-72/001/007/2016-3658/1.

2. В результате осмотра земельного участка установлено:

2.1. Земельный участок соответствует его количественным и качественным характеристикам согласно условиям вышеназванного договора.

2.3. В момент передачи земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

3. Взаимных претензий у сторон не имеется.

Сдал:

Принял:

ООО «ИнвестСтрой»

Адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Сургутская, д.11,
корпус 2/12

ИНН 7203375167/ КПП 720301001

р/сч 40702810767100003442

в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России»

г. Тюмень

кор/сч 30101810800000000651

БИК 047102651



Епифанов С.С.

ООО «Скандинавия»

Адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ,
13 кз, офис 5

ИНН 7203431012/ КПП 720301001

р/сч 40702810167100010158

в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк

России» г. Тюмень

кор/сч 30101810800000000651

БИК 047102651



Никифоров Н.Ю.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)

Номер регистрационного округа 72

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации 04.05.2018

Номер регистрации 72:23:0222001/8075-42/041/2018-4

Регистратор К.О. РОМАНОВА
(И.О.)



Прошито и скреплено
печатью _____
листа(ов) _____

Подпись _____
К.О. РОМАНОВА

