

ДОГОВОР
субаренды земельного участка

г. Кемерово

«16» июня 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Мегapolis», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-А», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает и использует на праве субаренды земельный участок со следующей характеристикой:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- кадастровый номер: 42:04:0349002:5185;
- адрес: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, микрорайон 72А, стр. №8;
- площадь: 6 372 кв.м.;
- разрешенное использование земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- ограничения использования и обременения земельного участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, а также в иных правовых актах, в том числе определяющих ограничения использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории.

1.2. Право владения и пользования земельным участком, указанным в п. 1.1 настоящего Договора (далее – Земельный участок), принадлежит Арендатору на основании Договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городском округе – городе Кемерово, заключенного без проведения торгов от 26.01.2022 г. № 28-01С/22, дата регистрации 02.02.2022 года, номер регистрации 42:04:0349002:5185-42/078/2022-1, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу, в редакции Соглашения от 14.07.2022 об увеличении срока действия договора аренды земельного участка от 26.01.2022 г. № 28-01С/22 (далее – договор аренды), заключенного им с Комитетом по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее - Арендодатель).

Подписанием настоящего договора Субарендатор подтверждает, что ознакомлен и согласен с условиями договора аренды. Копия договора аренды Субарендатором получена.

1.3. Субарендатор использует земельный участок с даты подписания настоящего Договора.

1.4. Земельный участок предоставляется под проектирование и строительство многоквартирного дома с местоположением: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, микрорайон 72А, стр. №8 (далее также – Объект).

1.5. Субарендатор имеет право осуществлять строительство на земельном участке в пределах срока действия настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

2. Срок действия Договора



2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до 31.12.2028 года.

3. Передача участка во владение и пользование Субарендатора

3.1. Передача земельного участка во владение и пользование Субарендатора осуществлена Арендатором Субарендатору при подписании настоящего договора, который по соглашению сторон является актом приема-передачи.

4. Порядок расчетов по Договору

4.1. По настоящему Договору Субарендатор обязуется оплачивать Арендатору арендную плату за субаренду земельного участка на условиях настоящего Договора, которая устанавливается в размере 31 860 (тридцать одна тысяча восемьсот шестьдесят) руб. 00 коп. (в том числе НДС 20 %) в месяц.

4.2. Субарендатор перечисляет арендную плату по реквизитам Арендатора, указанным в разделе 10 настоящего договора, ежемесячно, до 10 текущего месяца.

При этом Субарендатор считается исполнившим свои обязательства по оплате с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора в полном объеме.

4.3. Размер арендной платы по настоящему Договору является твердым, не подлежит изменению, за исключением случая, указанного в п. 4.8 настоящего Договора, а также не зависит от фактического срока использования Субарендатором земельного участка по настоящему Договору в период срока его действия, за исключением случаев указанных в п. 4.6. настоящего Договора.

4.4. Если Субарендатор в период срока действия настоящего Договора не построил Объект на земельном участке, он обязан возместить Арендатору в полном объеме убытки, которые могут возникнуть в связи с этим у Арендатора.

4.5. Арендатор не возмещает Субарендатору стоимость неотделимых улучшений земельного участка, которые последний произвел на момент прекращения арендных отношений с Арендатором по настоящему Договору, за исключением случаев указанных в п. 4.6. настоящего Договора.

4.6. Если настоящий договор прекратит свое действие до окончания срока действия настоящего договора (п.2.1 настоящего договора) по причине расторжения договора аренды Арендатором с Арендодателем по соглашению сторон, либо расторжения договора аренды Арендодателем в связи с неоплатой Арендатором арендной платы, Субарендатор имеет право на возврат уплаченной арендной платы и возмещение реального ущерба. В этом случае, все изыскания (их результаты), а также объемы выполненных работ (результат работ) на земельном участке будут принадлежать Арендатору.

4.7. Если Арендодателем будет предъявлен иск к Арендатору о расторжении договора аренды, Арендатор обязуется заявить ходатайство о привлечении Субарендатора в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования.

4.8. Размер арендной платы может быть изменен Арендатором в одностороннем порядке в случае изменения арендной платы по Договору аренды. При этом размер изменения арендной платы по настоящему договору должен быть равным изменению арендной платы по договору аренды, увеличенному на ставку НДС.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. В любое время беспрепятственно проходить на участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Субарендатором участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, а также проверки характера способа его использования.

5.1.2. Требовать от Субарендатора устранения в определенный Арендатором срок нарушений, связанных с использованием участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендатор может потребовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

5.2. Субарендатор обязан:

5.2.1. Нести бремя содержания участка и содержать его в исправном состоянии.

5.2.2. Использовать земельный участок только в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании и цели предоставления, определенными в п. 1.1, 1.4 настоящего Договора.

5.2.3. Не препятствовать строительству, ремонту и обслуживанию коммуникаций, проходящих по земельному участку.

5.2.4. Обеспечивать Арендатору, Арендодателю и органам, осуществляющим земельный контроль, беспрепятственный доступ на земельный участок.

5.2.5. Не осуществлять на участке деятельность, в результате которой создавались бы какие-либо препятствия третьим лицам в осуществлении их прав и законных интересов.

5.2.6. Немедленно извещать Арендатора, Арендодателя и соответствующие государственные органы о событии, нанесшем (или способным нанести) земельному участку, а также близлежащим земельным участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения участка и расположенных на нем объектов.

5.2.7. Не допускать неправомерное использование участка третьими лицами.

5.2.8. Своевременно и полностью выплатить Арендатору субарендные платежи по настоящему Договору, в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.9. Своевременно возмещать Арендатору убытки, понесенные им по вине Субарендатора.

5.2.10. Незамедлительно уведомлять Арендатора в письменной форме о проблемах, возникающих в связи с субарендой земельного.

5.2.11. Устранить за свой счет, без возмещения Арендатором, недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендатором и (или) Арендодателем, по письменному требованию Арендатора или Арендодателя.

5.2.12. В течение двух дней, с момента окончания срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения, освободить земельный участок и передать его Арендатору в надлежащем состоянии, путем подписания акта приема-передачи. При этом земельный участок передается Арендатору, в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с п.п. 1.1, 1.4 настоящего Договора.

5.2.13. В рамках настоящего Договора возместить Арендатору в полном объеме документально подтвержденные затраты последнего, связанные с использованием Земельного участка и возникшие до момента заключения настоящего Договора. Указанное в настоящем пункте возмещение затрат Стороны оформляют отдельным соглашением.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязанности по внесению арендной платы в установленные настоящим Договором сроки, Субарендатор обязан уплатить Арендатору неустойку в размере 0,2% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение ~~иных условий настоящего Договора~~ Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством

Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на земельном участке по вине Субарендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

6.4. В случае, если по окончании срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения Субарендатор не возвратил земельный участок в срок, установленный настоящим Договором, Субарендатор обязан вносить плату за пользование земельным участком в размере арендной платы по Договору пропорционально сроку пользования земельным участком до момента подписания акта приема-передачи.

При этом, если указанная плата не покрывает причиненных Арендатору убытков, он может потребовать их возмещения.

6.5. Возмещение убытков, уплата неустойки (пени и (или) штрафов) не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также ответственности, установленной действующим законодательством РФ, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или направления претензий. Ответ на претензию по существу должен быть направлен Стороной в течение 10 дней с момента получения претензии.

7.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Кемеровской области.

8. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

8.1. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании срока, установленного п. 2.1 настоящего Договора, в случае досрочного расторжения, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

8.2. Дополнения и изменения, вносимые в настоящий Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые подлежат государственной регистрации.

8.3. Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора и возмещения убытков при следующих признаваемых сторонами существенных нарушениях настоящего Договора:

8.3.1. При использовании Субарендатором земельного участка с нарушением условий, установленных в пункте 1.1, 1.4 настоящего Договора.

8.3.2. В случае осуществления Субарендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

8.3.3. При невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа независимо от ее последующего внесения.

8.3.4. В случае, если Субарендатор не обеспечивает доступ Арендатора к осмотру земельного участка.

8.3.5. В иных случаях, определенных действующим законодательством РФ.

8.3.6. Расторжение настоящего Договора не освобождает Субарендатора от

необходимости погашения платы за фактическое пользование и задолженности по арендной плате, выплате неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

9. Прочие условия Договора

9.1. Обязанности и расходы по государственной регистрации настоящего договора возлагаются на субарендатора.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Мегалполис», 650000, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, офис 48, ИНН 4205090997, КПП 420501001, р/с 40702810112030000799, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411

Директор ООО СЗ «Промстрой-М»



О.Ю. Козырев

Арендатор Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-А», 650000, Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, офис 49, ИНН 4205211803, КПП 420501001, ОГРН 1104205020116, р/с 40702810312030000793, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411.

Директор ООО СЗ «Промстрой-А»



О.Ю. Козырев


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:	42:04:0349002:5185		
Номер кадастрового квартала:	42:04:0349002		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, микрорайон 72А, стр.№8		
Площадь, м2:	6372 +/- 28		
Кадастровая стоимость, руб:	33752993.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Арещенко Наталья Васильевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Мегapolis», 4205090997		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:		42:04:0349002:5185	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1 вид:		Договор аренды (субаренды)
	основание государственной регистрации:		Договор субаренды земельного участка, б/н, выдан 16.06.2023
	дата государственной регистрации:		27.06.2023 04:51:31
	номер государственной регистрации:		42:04:0349002:5185-42/074/2023-5
	предмет сделки:		42:04:0349002:5185
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.06.2023 04:51:31
	номер государственной регистрации:		42:04:0349002:5185-42/074/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.06.2023 по 31.12.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Промстрой-А", ИНН: 4205211803, ОГРН: 1104205020116

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

27.06.2023г.

Кадастровый номер:

42:04:0349002:5185

	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды земельного участка, выдан 16.06.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

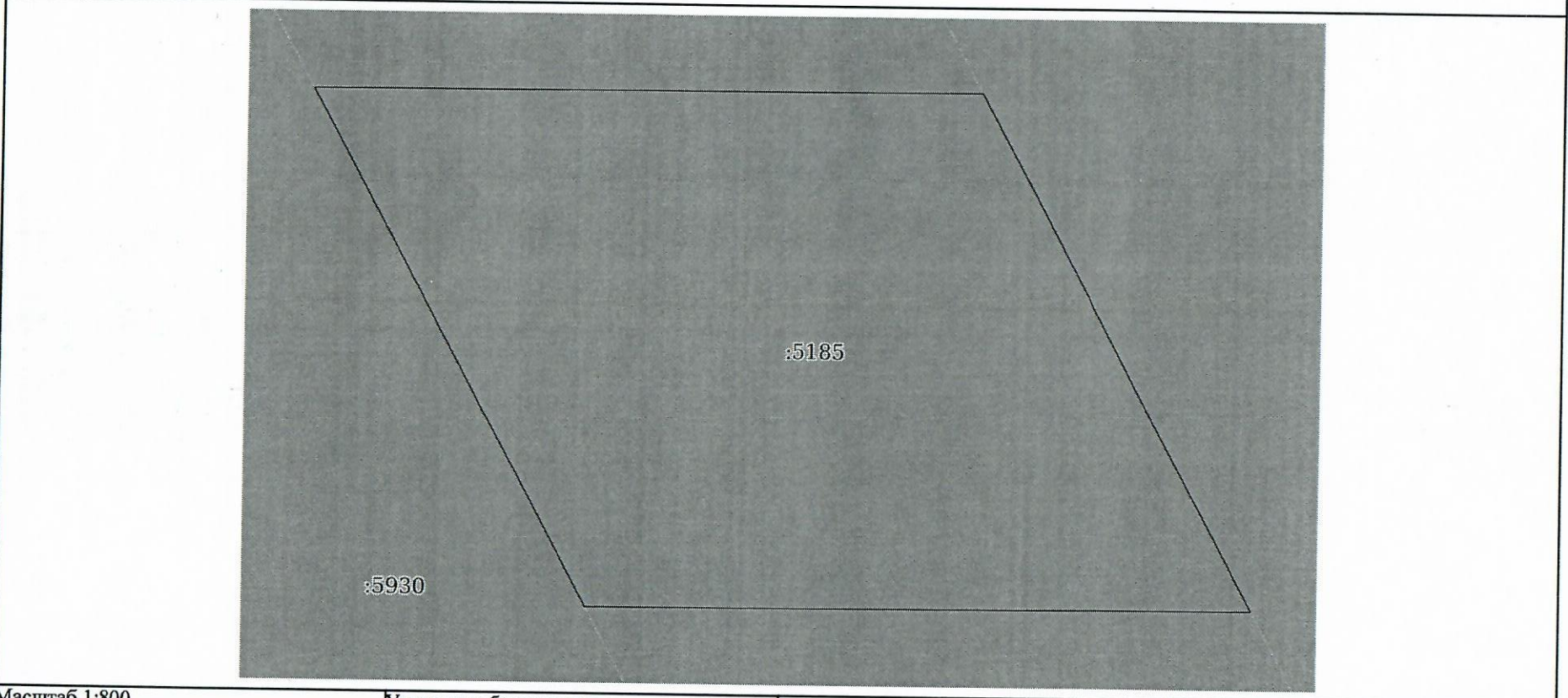
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:		42:04:0349002:5185	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800 Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347СFAD6FА78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023