

ДОГОВОР № 1
субаренды земельного участка

г. Москва

15 июня 2018 года

Акционерное общество «Инвесттраст», в лице Генерального директора Гаврилова Ильи Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвесттраст 1» в лице Генерального директора Гаврилова Ильи Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор субаренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование (субаренду) земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9940, общей площадью 39 166 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения домов многоэтажной жилой застройки, строительства объектов культурно-социального назначения и рекреационных целей, расположенный по адресу: г. Москва, п. Десеновское (далее – Участок).

1.2. Участок передается в субаренду для разработки и оформления исходно-разрешительной документации, проектирования и строительства жилого комплекса с объектами культурно-социального и рекреационного назначения, а также для использования в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в проекте планировки территории и градостроительном плане земельного участка.

1.3. Участок находится в собственности ООО «Солнечное» (ИНН 5003049701) (далее – Собственник), о чем в Единый государственный реестр недвижимости 28 апреля 2017 года внесена запись №77:17:0000000:9940-77/017/2017-1.

1.4. Участок находится во временном владении и пользовании Арендатора на основании Договора аренды земельного участка № 50/15 от 03 октября 2012 года, дата регистрации 14 ноября 2012 года, № 77-77-17/067/2012-123 (далее – Договор аренды).

1.5. Настоящий Договор заключен по 31 декабря 2021 года и вступает в силу в порядке, установленном действующим законодательством. Субарендатор не обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок.

1.6. Собственник вправе разделить земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора на несколько отдельных земельных участков или произвести образование частей таких земельных участков, при этом подписание Субарендатором настоящего Договора означает его письменное согласие на такой раздел или такое образование. При разделении или преобразовании земельного участка Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к настоящему договору с Субарендатором.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за временное владение и пользование Участком, выплачиваемая Арендатору составляет 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 3 813 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 56 копеек.

2.2. Субарендатор выплачивает Арендатору арендную плату ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора не позднее последнего числа каждого календарного месяца субаренды.

2.3. Днем внесения арендной платы считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

2.4. Арендная плата за неполный месяц субаренды уплачивается пропорционально количеству дней в месяце, в течение которого Участок фактически находился во временном владении и пользовании Субарендатора.

2.5. Арендная плата признается пропорционально измененной в каждом случае изменения размера земельного налога, относящегося к Участку. Новый размер арендной платы применяется со дня увеличения налогообложения в отношении Участка.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

3.1. Субарендатор имеет право:

3.1.1. использовать Участок в соответствии с настоящим Договором, действующим законодательством РФ и г. Москвы;

3.1.2. осуществлять другие права на использование Участка, предусмотренные законодательством РФ, г. Москвы и настоящим Договором.

3.2. Субарендатор обязан:

3.2.1. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;

3.2.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

3.2.3. осуществлять мероприятия по охране земель, определенные действующим законодательством;

3.2.4. надлежаще исполнить свои обязательства по внесению арендной платы согласно разделу 2 настоящего Договора;

3.2.5. соблюдать при использовании Участка требования строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.2.6. не ухудшать состояние Участка;

- 3.2.7. не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- 3.2.8. не препятствовать доступу Арендатора на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 3.2.9. в случае изменения адреса или иных реквизитов в срок, не превышающий 3 (Трех) рабочих дней, направить Арендатору письменное уведомление об этом;
- 3.2.10. после окончания срока действия настоящего Договора передать Участок по Акту приема-передачи Участка Арендатору не позднее дня, следующего за датой окончания срока действия настоящего Договора;
- 3.2.11. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 3.3. Субарендатор обязуется не передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (в том числе передавать арендные права на Участок в залог и/или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив) в пределах срока действия настоящего Договора, без письменного согласия Арендатора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 4.1. Арендатор имеет право:
- 4.1.1. приостанавливать деятельность Субарендатора, в том числе работы, указанные в пункте 1.2 настоящего Договора, ведущуюся Субарендатором с нарушением условий Договора;
- 4.1.2. беспрепятственного, круглосуточного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;
- 4.1.3. требовать своевременного внесения арендной платы в соответствии с п. 2.1 - 2.5 и иных предусмотренных настоящим Договором платежей;
- 4.1.4. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате деятельности Субарендатора;
- 4.1.5. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 4.2. Реализовать иные права, предоставленные действующим законодательством.
- 4.3. Арендатор обязан:
- 4.3.1. предупредить Субарендатора обо всех известных ему недостатках Участка до заключения настоящего Договора.
- 4.4. передать Участок в срок, предусмотренный п. 5.2 настоящего Договора.

5. ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА

- 5.1. Передача Участка в субаренду Субарендатору и его возврат Арендатору по окончании срока действия субаренды производится по Акту приема-передачи Участка.
- 5.2. Арендатор передает Субарендатору Участок по Акту приема-передачи Участка в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления настоящего Договора в силу.
- 5.3. Возврат Участка Арендатору производится Субарендатором по Акту приема-передачи Участка в последний день срока субаренды согласно п. 1.5 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. В случае невнесения Субарендатором арендной платы в размере и в установленный настоящим Договором срок Субарендатор уплачивает по требованию Арендатора пеню за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.
- 6.3. В случае несвоевременного возврата Участка Субарендатор уплачивает Арендатору пеню за каждый день просрочки в размере 0,2% от ежемесячной арендной платы.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- 7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.
- 7.2. Неурегулированные в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством РФ.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
- 8.1.1. Использования Участка не в соответствии с его целевым назначением, определенном п. 1.1, 1.2 настоящего Договора;
- 8.1.2. Использования Участка, приведшего к значительному ухудшению экологической обстановки, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 46 Земельного кодекса РФ;
- 8.1.3. Если более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа Субарендатор не вносит арендную плату в сумме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 8.1.4. По другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.
- 8.2. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, предусмотренном п. 1.6 настоящего Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Перевод долга или уступка прав требования из настоящего Договора без письменного согласия Арендатора не допускается.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

9.3. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

9.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться Договором аренды и действующим законодательством РФ.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Субарендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвесттраст 1»

Место нахождения: 108818, г. Москва, ул. 3-я Нововатутинская, д. 7, этаж 1, помещение 21

ОГРН 1187746010979

ИНН/КПП 7751137450/775101001

Р/с 40702810538000167315 в ПАО «Сбербанк России»

К/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525225

Арендатор:

Акционерное общество «Инвесттраст»

Место нахождения: 108818, г. Москва, ул. 3-я Нововатутинская, д. 7

ОГРН 1177746538969

ИНН/КПП 7751048224/775101001

Р/с 40702810200000001938 в КБ «Русский ипотечный банк» (ООО)

К/с 30101810645250000526 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525526

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Субарендатора:

Генеральный директор ООО «СЗ «Инвесттраст 1»

От Арендатора:

Генеральный директор АО «Инвесттраст»

И.Г. Гаврилов



И.Г. Гаврилов



А. В.

А. А.
2019

И. Г.

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация аренды

Дата регистрации 26 ИЮН 2018

Номер регистрации 77:17:0000000:2018-06/001/2018-14

Регистратор ЯШИНА А.Н.



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 3 _____) лист 2
 « » _____ 20__ года