

**Договор субаренды земельного участка № 1**  
**(ул. 65 лет Победы, 6 квартала 2032).**

г. Барнаул

«30» июня 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Харламова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, вместе 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 22:63:010417:17 площадью 0,7561 га или 7561 кв.м., расположенный по адресу: ул. 65 лет Победы, 6 в городе Барнауле Алтайского края, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (для строительства многоквартирного дома (9 и более надземных этажей) в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами социального и общественного назначения) (далее - Участок), принадлежащий Арендатору на основании Договора аренды земельного участка № 124 от 16.05.2018 года, заключенного между Арендодателем – Городским округом – город Барнаул Алтайского края и Арендатором – ООО «Строительная инициатива» (далее - Основной договор аренды), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Алтайскому краю 30.05.2018 за № 22:63:010417:17-22/001/2018-6.

1.2. Арендатор обязуется получить письменное согласие Арендодателя - Городского округа – города Барнаул Алтайского края на передачу Участка в субаренду не позднее 01.10.2018 г.

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 кадастровом паспорте, копия которого является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.6. Передача Арендатором Участка Субарендатору осуществляется по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней после внесения изменений в проект планировки.

**2. Срок действия договора и порядок оплаты.**

2.1. Срок субаренды устанавливается с 30 июня 2018 года на одиннадцать месяцев - по 30 мая 2019 года. Если за месяц до истечения срока действия договора Субарендатор не представил возражений, настоящий договор считается продленным на аналогичный срок на тех же условиях. При этом договор может быть продлен неограниченное число раз.

Срок субаренды Участка в любом случае не может превышать срок аренды по договору № 124 от 16.05.2018 г.

2.2. За заключение настоящего договора Субаренды Субарендатор обязуется оплатить Арендатору денежную сумму в размере 31 448 186 (тридцать один миллион четыреста сорок восемь тысяч сто восемьдесят шесть) рублей 89 коп., в том числе НДС 18% - 4 797 181 (четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч сто восемьдесят один) руб. 05 коп., которая включает в себя:

Арендатор \_\_\_\_\_

Субарендатор \_\_\_\_\_

- возмещение расходов Арендатора на приобретение права аренды Участка;
- арендную плату за Участок за 2018 года;
- планируемые расходы на строительство детского сада (пропорционально в комплексном освоении квартала 2032 в г. Барнауле).

2.3. Плата, указанная в пункте 2.2 настоящего договора, вносится Субарендатором в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала 2032 в границах улиц Энтузиастов, 65 лет Победы, Сергея Семенова, Солнечная Поляна в г. Барнауле, в отношении Участка с кадастровым № 22:63:010417:17, площадью 0,7561га или 7561 кв.м., расположенного по адресу: ул. 65 лет Победы, 6, путем перечисления денежной суммы на счет Арендатора.

2.4. В случае отказа муниципальными органами во внесении изменений в проект планировки и межевания территории квартала 2032 в границах улиц Энтузиастов, 65 лет Победы, Сергея Семенова, Солнечная Поляна в г. Барнауле, в отношении Участка с кадастровым № 22:63:010417:17, площадью 0,7561га или 7561 кв.м., расположенного по адресу: ул. 65 лет Победы, 6, настоящий договор подлежит расторжению на основании письменного заявления Субарендатора.

2.5. По соглашению Сторона, Субарендатор в срок до 31.08.2018 г. обязуется внести на расчетный счет Арендатора обеспечительный платеж в размере 1 000 000 (один миллион) рублей.

После внесения Субарендатором обеспечительного платежа Арендатор выдает уполномоченному представителю Субарендатора доверенность на право внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала 2032 в границах улиц Энтузиастов, 65 лет Победы, Сергея Семенова, Солнечная Поляна в г. Барнауле в отношении Участка с кадастровым № 22:63:010417:17, площадью 0,7561га или 7561 кв.м., расположенного по адресу: ул. 65 лет Победы, 6, и совершения других действий в отношении Участка на период до 31.12.2018 года. Субарендатор самостоятельно несет расходы по совершению действий, предусмотренных доверенностью.

После внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала 2032 в границах улиц Энтузиастов, 65 лет Победы, Сергея Семенова, Солнечная Поляна в г. Барнауле в отношении Участка с кадастровым № 22:63:010417:17, площадью 0,7561 га или 7561 кв.м., расположенного по адресу: ул. 65 лет Победы, 6, обеспечительный платеж подлежит зачету в сумму оплаты, предусмотренную пунктом 2.2 настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего договора по основанию, предусмотренному п 2.4 настоящего договора, обеспечительный платеж возвращается Арендатором Субарендатору за вычетом арендных платежей, подлежащих оплате Арендатором, рассчитанных пропорционально сроку действия настоящего договора до его расторжения, не позднее 10 рабочих дней с момента получения Арендатором письменного заявления Субарендатора о расторжении договора.

### 3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет 225 117 (двести двадцать пять тысяч сто семнадцать) рублей 89 коп. в год, из следующего расчета:

- Показатель кадастровой стоимости земельного участка (КС) - 4962,26руб/кв.м.
- Площадь земельного участка (S)-7561кв.м.
- Дифференцированный коэффициент, учитывающий характеристику земельного участка и вид разрешенного использования земельного участка (К)-0,006 (земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных, многоэтажных жилых домов, общежитий).

3.2. Арендные платежи начисляются с 01.01.2019 года.

Арендатор \_\_\_\_\_

Субарендатор \_\_\_\_\_

3.3. Субарендатор вносит арендную плату Арендатору ежеквартально не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за отчетным периодом 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. Арендная плата за земельный участок определяется в целом, без выделения застроенной и незастроенной части.

3.5. Не использование земельного участка не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы.

3.6. Поступающие платежи по настоящему договору, в случае наличия у Субарендатора задолженности по арендной плате по данному Договору, учитываются Арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы, после этого погашается пеня по задолженности вне зависимости от назначения платежа.

3.7. Расчет арендной платы производится Субарендатором самостоятельно с учетом изменений кадастровой стоимости Участка, дифференцированных коэффициентов и условия их применения, принятых уполномоченными на это органами государственной власти РФ, субъекта РФ и органами местного самоуправления.

3.8. Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обозначенного в нем момента. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения.

3.9. Расчет арендной платы с измененным размером арендной платы Субарендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендатора правильность расчета арендной платы и реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

3.10. По соглашению Сторон размер арендной платы может ежегодно изменяться, в связи с изменением Арендодателем арендной платы по основному договору аренды в соответствии с условиями основного договора аренды.

#### **4. Порядок и сроки комплексного освоения территории**

4.1. Субарендатор обязуется обеспечить осуществление мероприятий по освоению Участка в соответствии с Договором № 124 от 16.05.2018 года и осуществлять мероприятия по комплексному освоению территории, предусмотренные Договором № 1 о комплексном освоении территории от 10.11.2017 года и графиком к нему.

#### **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. На заключение договора субаренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

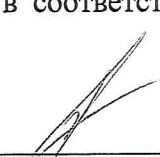
5.1.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.1.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, в соответствии с

Арендатор



Субарендатор



установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

5.1.5. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

5.2. Субарендатор обязан:

5.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком.

5.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием 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 земельном участке в соответствии с законодательством.

5.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем других природных ресурсов.

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

5.2.6. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земельном участке.

5.2.7. При прекращении договора аренды вернуть Арендатору земельный участок в пригодном к использованию состоянии.

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

5.2.9. Не препятствовать размещению на участке межевых и геодезических знаков в соответствии с действующим законодательством. Заключать соглашения об установлении сервитута на участок (части участка) при наличии согласия Арендатора, извещенного уведомлением о заключении указанного соглашения в срок не более 10 дней со дня заключения соглашения.

5.2.10. Установить ограждение согласно границам предоставленного участка.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в субаренду земельного 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.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Предоставить Субарендатору земельный 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.

## 6. Изменение и прекращение договора

6.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

Арендатор

Субарендатор

рно.  
тка,  
г.  
и  
м  
к

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;

- в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

6.3. По требованию Субарендатора настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендатор не предоставляет земельный участок в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора или назначением земельного участка;

- переданный Субарендатору земельный 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 земельного участка;

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

### 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.

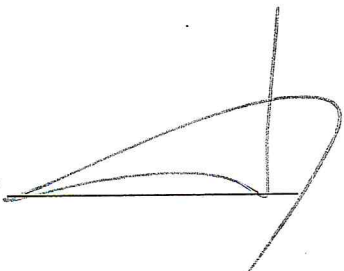
7.2. Субарендатор обязан возместить Арендатору убытки (реальный ущерб), причиненные задержкой возврата сданного в субаренду Участка.

7.3. Арендатор несет перед Субарендатором ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

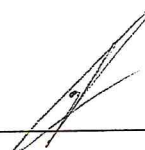
7.4. В случае просрочки уплаты арендных платежей Субарендатор выплачивает Арендатору неустойку за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ (с учетом возможных изменений ставки рефинансирования).

Неустойка перечисляется в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

Арендатор



Субарендатор



За нарушение иных сроков, предусмотренных договором, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от размера годовой арендной платы за участок, за каждый день просрочки.

7.5. В случае использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением Субарендатор выплачивает Арендатору штраф в 2-х кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

#### 8. Особые условия

8.1. Неотделимые улучшения земельного участка, созданные в результате выполнения работ по подготовке участка под строительство для комплексного освоения, произведенные до начала строительства объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Субарендатора, за исключением основания предусмотренного п. 2.4 настоящего договора, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора Субарендатором, поступают в собственность Арендатора без дальнейшего возмещения их стоимости и (или) иных затрат Субарендатора.

8.2. Передача прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

#### 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 6 (шести) страницах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

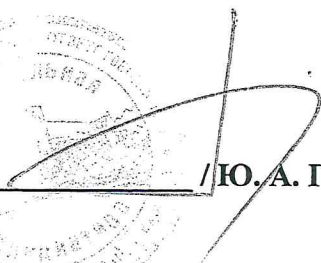
9.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон:

##### АРЕНДАТОР

ООО «Строительная инициатива»  
ОГРН 1022200911490  
ИНН 2221040076  
КПП 222101001  
656031, г. Барнаул, ул. Крупской, 86, пом. Н1  
р/сч. 40702810300000944701  
ООО «Сибсоцбанк» г. Барнаул  
к/сч. 30101810800000000745  
БИК 040173745

Директор

  
/ Ю. А. Гатилов /

##### СУБАРЕНДАТОР

ООО «ДСК»  
ОГРН 1142225008584  
ИНН 2225150369  
КПП 222201001  
656067, г. Барнаул, ул. Балтийская, 103,  
пом. Н18  
р/с 40702810502000004294  
Отделение №8644 ПАО Сбербанк России  
БИК 040173604  
к/с 30101810200000000604

Генеральный директор

  
/ Д. Е. Харламов /  


Арендатор \_\_\_\_\_

Субарендатор \_\_\_\_\_

**Дополнительное соглашение № 1  
к договору субаренды земельного участка № 1  
(ул. 65 лет Победы, 6 квартала 2032).**

г. Барнаул

«21» января 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Домостроительная компания»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Харламова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава,

вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В связи с изменением Субарендатором наименования, преамбулу Договора изменить, изложить в следующей редакции: «**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная инициатива»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Домостроительная Компания»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Харламова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:».

2. Пункт 2.1 договора изменить, изложить в следующей редакции: «2.1. Срок субаренды устанавливается с 30 июня 2018 года по 10 ноября 2022 года».

3. Пункт 3.1. договора изменить, изложить в следующей редакции: «3.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет 225 117,89 рублей (Двести двадцать пять тысяч сто семнадцать) рублей 89 коп. в год, кроме того НДС 20 % 45 023,58 рублей (Сорок пять тысяч двадцать три) рубля 58 коп. Итого с НДС 20% - 270 141,47 рубль (Двести семьдесят тысяч сто сорок один) рубль 47 коп., исходя из следующего расчета:

- Показатель кадастровой стоимости земельного участка (КС) - 4962,26руб/кв.м.
- Площадь земельного участка (S)-7561кв.м.
- Дифференцированный коэффициент, учитывающий характеристику земельного участка и вид разрешенного использования земельного участка (К)-0,006 (земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных, многоэтажных жилых домов, общежитий).»

4. Пункт 9.2 договора изменить, изложить в следующей редакции: «9.2. Настоящий договор составлен на 6 (шесть) страницах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Росреестра по Алтайскому краю».

5. В связи с изменением Субарендатором наименования, реквизиты Сторон в Договоре (раздел 10) изменить, изложить в следующей редакции:

**АРЕНДАТОР**

ООО «Строительная инициатива»  
ОГРН 1022200911490

**СУБАРЕНДАТОР**

ООО «СЗ «ДСК»  
ОГРН 1142225008584

ИНН 2221040076  
КПП 222101001  
656031, г. Барнаул, ул. Крупской, 86, пом.  
Н1  
р/сч. 40702810300000944701  
ООО «Сибсоцбанк» г. Барнаул  
к/сч. 30101810800000000745  
БИК 040173745

**Директор**

\_\_\_\_\_/ Ю. А. Гатилов /

ИНН 2225150369  
КПП 222201001  
656067, г. Барнаул, ул. Балтийская, 103,  
пом. Н18  
р/с 40702810502000004294  
Отделение №8644 ПАО Сбербанк России  
БИК 040173604  
к/с 30101810200000000604

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ Д. Е. Харламов /

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами и является неотъемлемой частью договора субаренды земельного участка № 1 от 30.06.2018 г.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, и третий для Управления Росреестра по Алтайскому краю.

**АРЕНДАТОР**

ООО «Строительная инициатива»  
ОГРН 1022200911490  
ИНН 2221040076  
КПП 222101001  
656031, г. Барнаул, ул. Крупской, 86, пом.  
Н1  
р/сч. 40702810300000944701  
ООО «Сибсоцбанк» г. Барнаул  
к/сч. 30101810800000000745  
БИК 040173745

**Директор**



\_\_\_\_\_/ Ю. А. Гатилов /

**СУБАРЕНДАТОР**

ООО «СЗ «ДСК»  
ОГРН 1142225008584  
ИНН 2225150369  
КПП 222201001  
656067, г. Барнаул, ул. Балтийская, 103,  
пом. Н18  
р/с 40702810502000004294  
Отделение №8644 ПАО Сбербанк России  
БИК 040173604  
к/с 30101810200000000604

**Генеральный директор**



\_\_\_\_\_/ Д. Е. Харламов /




Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Алтайскому краю  
Произведена государственная регистрация  
Договора субаренды

Дата регистрации 07.02.2019

Номер регистрации 22:63:010417:17-22/001/2019-8

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав

  
(подпись (Ф.И.О.)  
м.п.)

Исполнительный лист  
№ 22-02/2019-8  
от 07.02.2019  
г. Барнаул