

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Краснодар

«19» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Модо Капитал», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, ОГРН 1162375047944, ИНН 2312253240, адрес (место нахождения): 350090, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского, д. 80/1, офис 6, этаж 2, в лице генерального директора **Селвяна Сергея Леоновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «АФК ГРУПП», именуемое в дальнейшем **Субарендатор**, ОГРН 1192375017780, ИНН 2311285360, адрес (место нахождения): 350047, г. Краснодар, проезд 1-й Линии, 2/1, оф.305, в лице директора **Аркадия Гамлетовича Погосяна**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендатор обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а Субарендатор обязуется принять земельный участок со следующими характеристиками (далее также – Участок):

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/10,

Кадастровый номер: 23:43:0107001:31518

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного (ых) жилого (ых) дома (ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного (ых) дома (ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный (ые) жилой (ые) дом (а)

общая площадь: 6490 кв. метров.

Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок: запись в едином государственном реестре недвижимости от 30.10.2015 №23-23/001-23/001/824/2015-1707/1

1.2. Право Аренды принадлежит Арендатору на основании договора №20/149-19 аренды земельных участков для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от 28.01.2019, зарегистрированного управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю № 23:43:0107001:31518-23/001/2019-3 от 13.03.2019.

1.3. Земельный участок передается Субарендатору для жилищного строительства как разновидности комплексного освоения территории.

1.4. Арендатор подтверждает, что на дату заключения настоящего договора на передаваемый в субаренду земельный участок не зарегистрированы права третьих лиц, за исключением прав Арендатора. Участок в споре или под арестом не состоит.

2. Срок субаренды.

2.1. Срок действия договора субаренды земельного участка:

Начало срока: начало срока действия договора субаренды исчисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи Участка в соответствии с пунктом 4.1.1. Договора.

Окончание срока: по 01 июля 2025 года, но не более срока действия договора №20/149-19 аренды земельных участков для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от 28.01.2019.

3. Платежи по договору.

3.1. За пользование участком Субарендатор уплачивает арендную плату.

3.2. Подлежащая оплате сумма арендной платы за пользование Участком начисляется с даты передачи Участка Субарендатору по акту приема-передачи и оплачивается Субарендатором в безналичной форме ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца.

Субарендатор перечисляет арендные платежи по Договору на счет Арендатора, указанный в настоящем Договоре.

3.3. Размер ежемесячного арендного платежа за пользование Участком определяется по формуле: $A1 = A/12 * S$, где

A1 – размер ежемесячного арендного платежа;

A – размер ежегодной арендной платы за единицу площади, который составляет 536 рублей 55 коп. за 1 кв.м. площади Участка в год, без НДС;

S – площадь Участка.

3.4. Субарендатор обязан вносить арендную плату лично. Возложение обязанности по внесению арендной платы на третьих лиц допускается с предварительного письменного согласия Арендатора. При этом Субарендатор письменно уведомляет Арендатора о своем намерении возложить платеж на третье лицо.

В случае предоставления Арендатором письменного согласия на перечисление арендной платы третьим лицом за Субарендатора, третье лицо обязано в платежном документе в графе «Назначение платежа» указать наименование Субарендатора, а также реквизиты: оплата за субаренду за _____ (месяц и год, за которые оплачивается арендная плата) по договору от «___» _____ г. В противном случае Субарендатор не вправе ссылаться на платеж, осуществленный за него третьим лицом.

3.5. В случае если размер и/или сроки уплаты арендной платы по Договору аренды будут изменены арендодателем Земельного участка, Арендатор имеет право на соразмерное изменение размера Арендной платы в одностороннем порядке путем направления Субарендатору письменного уведомления. Арендная плата считается измененной в момент направления Арендатором уведомления. В случае уменьшения размера арендной платы по Договору аренды Арендатор обязуется соразмерно изменить арендную плату по Договору субаренды и в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента, когда ему стало известно об изменении арендной платы, направить Субарендатору соответствующее уведомление.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Передать Участок Арендатору по акту приема-передачи на срок аренды, указанный в пункте 2.1. Договора, в течение 5 дней с момента подписания настоящего договора.

4.1.2. При проведении проверок соблюдения Субарендатором условий Договора соблюдать законодательство РФ, а также права и законные интересы Субарендатора.

4.2. Субарендатор обязуется:

4.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном пунктом 4.1.1. Договора.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3. Договора только после подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

4.2.3. Уплачивать арендные платежи в суммах, в сроки и в размере, указанных в разделе 3 настоящего Договора.

4.2.4. Не допускать действий, нарушающих цель использования Участка, а также действия, нарушающие права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, смежной и близлежащей территориях.

4.2.5. Обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав документов для государственной регистрации Договора в срок, не превышающий 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

4.2.6. Во всех случаях, предусмотренных договором или действующим законодательством, освободить Участок от имущества Субарендатора или возместить Арендатору понесенные им обоснованные и подтвержденные расходы на такое освобождение Участка.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка и проверку соблюдения условий Договора.

4.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

а) использования Участка не в соответствии с его целевым назначением;

б) использования Участка способами, приводящими к их порче;

в) создания или возведения на Участке самовольной постройки и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.3.3. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае невнесения Субарендатором ежемесячных арендных платежей более 3 раз подряд по истечении установленного пунктом 3.2. срока платежа.

В случае возникновения оснований для отказа Арендатора от Договора по данному основанию, Арендатор направляет Субарендатору заказным почтовым отправлением уведомление об одностороннем отказе Арендатора от исполнения договора, а также обращается в уполномоченный орган, зарегистрировавший Договор с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении Договора.

Договор считается расторгнутым с момента получения Субарендатором уведомления Арендатора об одностороннем отказе от Договора.

4.4. Субарендатор не вправе:

4.4.1. Передавать Участок в пользование третьих лиц, в субаренду, переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору любой третьей стороне, вносить их в залог, в качестве вклада в уставной капитал общества либо паевого взноса в кооператив, без письменного согласия Арендатора.

4.5. Субарендатор вправе:

4.5.1. Требовать в судебном порядке расторжения Договора в случае:

– непредоставления Арендатором Участка в пользование Субарендатору либо создания Арендатором препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;

– наличия у переданного Арендатором Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с целью, указанной в пункте 1.3. Договора, и которые не были оговорены Арендатором при заключении договора и не были заранее известны Субарендатору и не могли быть обнаружены Субарендатором во время осмотра Участка при заключении Договора;

– если Участок в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.3. Договора.

4.5.2. Присутствовать при проведении Арендатором проверок соответствия использования Участка его назначению.

5. Особые условия.

5.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, выплаченные Субарендатором до даты расторжения Договора, возврату не подлежат.

5.2. Неотделимые улучшения Участка, созданные в результате выполнения работ на Участке, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора поступают в собственность Арендатора.

В случае досрочного расторжения Договора по требованию Субарендатора стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, то есть подтвержденные фактически расходы Субарендатора, подлежат возмещению Арендатором.

5.3. По соглашению сторон, если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством, в случаях:

– реализации Арендатором права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора согласно пункту 4.3.3. Договора; или

– расторжения Договора на основании судебного акта по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством, Субарендатор обязуется возвратить Арендатору Участок путем подписания акта приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней после получения от Арендатора соответствующего уведомления с приложением подписанного Арендатором акта сдачи-приемки Участка.

5.4. По соглашению сторон, в случае неисполнения Субарендатором обязательств по возврату Участка в срок, такой Участок считается возвращенным Арендатору и принятым им, если Арендатор направит Субарендатору уведомление о приемке Участка на основании одностороннего акта сдачи-приемки, подписанного Арендатором.

При этом датой принятия Участка Арендатором будет считаться дата, указанная в уведомлении Арендатора о приемке участков по одностороннему акту сдачи-приемки.

5.5. Приемка Участка Арендатором не прекращает обязательства Субарендатора освободить Участок от своего имущества или от возмещения Арендатору понесенных им обоснованных и подтвержденных расходов на освобождение Участка от имущества Субарендатора.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Субарендатором сроков, установленных пунктом 3.2. Договора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

6.3. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе требовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендного платежа за каждый день просрочки.

6.4. За использование Участка не в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. Договора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендной платы за каждый месяц такого использования.

6.5. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной стороной другой стороне на счет, указанный в Договоре.

6.6. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по договору обязательств.

7. Срок действия Договора.

7.1. Договор считается заключенным для Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор считается заключенным для третьих лиц с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

8. Расторжение Договора.

8.1. Договор может быть расторгнут:
– по соглашению Сторон;
– по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством РФ и Договором;
– требованию Арендатора – во внесудебном порядке в случаях, установленных Договором.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

10. Разрешение споров.

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров. Срок для рассмотрения претензии – 10 рабочих дней с момента получения претензии.

10.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной стороны по существу, спор подлежит разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости.

11.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.

11.3. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Арендатор:

ООО «Модо Капитал»

Субарендатор:

ООО «АФК ГРУПП»

ИНН 2312253240, КПП 231101001, ОГРН 1162375047944

Адрес (место нахождения): 350090, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского, д. 80/1, офис 6, этаж 2

Банковские реквизиты: Р/сч 40702810930000036322 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар, К/сч. 30101810100000000602, БИК 040349602



/Селвян С.Л.

ОГРН 1192375017780, ИНН 2311285360, КПП 231101001

Адрес (место нахождения): 350047, г. Краснодар, проезд 1-й Линии, 2/1 оф.305 р/сч 40702810726180001756

Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА БАНК»

Корр.счет 30101810500000000207 БИК 046015207



/Погосян А.Г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Краснодар

«19» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Модо Капитал», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, ОГРН 1162375047944, ИНН 2312253240, адрес (место нахождения): 350090, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского, д. 80/1, офис 6, этаж 2, в лице генерального директора **Селвяна Сергея Леоновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «АФК ГРУПП», именуемое в дальнейшем **Субарендатор**, ОГРН 1192375017780, ИНН 2311285360, адрес (место нахождения): 350047, г. Краснодар, проезд 1-й Линии, 2/1, оф.305, в лице **директора Погосяна Аркадия Гамлетовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, во исполнение Договора субаренды земельного участка от «19» октября 2020 г., составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктами 4.1.1., 4.2.1. Договора субаренды земельного участка от «19» октября 2020 г. Арендатор передал, а Субарендатор принял земельный участок со следующими характеристиками:

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/10,

Кадастровый номер: 23:43:0107001:31518

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного (ых) жилого (ых) дома (ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного (ых) дома (ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный (ые) жилой (ые) дом (а)

общая площадь: 6490 кв. метров.

2. Приемом по акту Субарендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующим его использованию в целях, указанных в пункте 1.3. Договора.

3. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости.

Подписи сторон:



Арендатор:
ООО «Модо Капитал»

/Селвян С.Л.



Субарендатор:
ООО «АФК ГРУПП»

/Погосян А.Г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по
Краснодарскому краю

Номер регистрационного округа **23**

Произведена государственная регистрация

ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВА

Дата регистрации **10.11.2020**

Номер **регистрации**

23:43:0107001:31518-23/226/2020-6

Регистратор Бирюкова Алина Анатольевна



