

**Договор субаренды  
земельного участка несельскохозяйственного назначения**

от 12 ноября 2014 г.

ст. Динская

Индивидуальный предприниматель Гриценко Юрий Николаевич, 22.11.1972 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 03 12 185599, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Западном округе г. Краснодара 12.12.2012, код подразделения 230-004, именуемый в дальнейшем «Арендатор» и ООО «Динская Строительная Компания – 1» в лице директора Жлутко Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендатор, обязуется предоставить в субаренду до 01 «февраля» 2016 года, а Субарендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок общей площадью 8768 кв. м из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для жилищного строительства, с кадастровым номером 23:07:0801021:199 находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Краснодарский край, Динской район, станица Динская, мкр. Спортивный (далее - Участок) с целью осуществления строительства 3-х этажного, четырех подъездного многоквартирного жилого дома, площадью жилых помещений, с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 площади лоджий и/или балконов, не более 2000 кв.м.

1.2. Указанный участок предоставлен Арендатору на праве аренды, в соответствии с договором № 0700003753 от 25 апреля 2014 года, заключенного с управлением имущественных и земельных отношений муниципального образования Динской район, номер государственной регистрации 23-23-31/037/2014-363 от 22 мая 2014 года.

1.3. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.4. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендатора Субарендатору с 12 «ноября» 2014 года.

**2. Размер и условия внесения субарендной платы**

2.1. Размер субарендной платы установлен на день подписания Договора, и пересматривается при взаимном согласии сторон.

Новый размер субарендной платы по настоящему Договору устанавливается дополнительным соглашением Сторон.

2.2. Субарендная плата, подлежащая уплате, вносится Субарендатором на расчетный счет Арендатора ежемесячно до 5 числа месяца следующего за отчетным. При этом Сторонами установлено, что дата первого платежа по Договору 30 декабря 2014 года.

2.3. Субарендная плата исчисляется в размере 5150 (пять тысяч сто пятьдесят) рублей за 1 кв.м. жилых помещений, строительство которых осуществляется Субарендатором на указанном земельном участке, реализованных за весь период действия настоящего Договора, по договорам купли-продажи или договорам долевого участия в строительстве, при условии продажи объектов недвижимости по цене не менее 27 000 (двадцать семь тысяч) рублей/кв.м.

2.4. В случае продажи Субарендатором жилых помещений по цене превышающей указанную в п. 2.3. Арендатору уплачивается 50 % от суммы превышающей установленную продажную стоимость.

Продажа по цене менее указанной в п. 2.3. возможна только при наличии письменного согласия Арендатора.

2.5. До 31 мая 2015 года Субарендатор, вносит авансовый платеж за пользование земельным участком, путем перечисления денежной суммы в размере 6 000 000 (шесть миллионов) рублей на расчетный счет Арендатора, равными ежемесячными платежами.

2.6. Определенная в соответствии с п. 2.3. сумма перечисляется Субарендатором с 05 июня 2015 года на расчетный счет Арендатора в полном объеме (от средств, подлежащих оплате в соответствии с графиками платежей по заключенным договорам купли-продажи или договорам долевого участия в строительстве), с учетом ранее поступивших авансовых платежей, при условии, что по результатам ежемесячных сверок, сумма подлежащая оплате, определенная в соответствии с положениями п. 2.3. не превышает 6 000 000 (шесть миллионов) рублей.

В случае если до 05 июня 2015 года, по результатам ежемесячных сверок, сумма субарендной платы подлежащая оплате Субарендатором в соответствии с положениями п. 2.3. превысит или составит 6 000 000 (шесть миллионов) рублей, то последующая оплата субарендной платы осуществляется Субарендатором Арендатору в соответствии с положениями п. 2.3. настоящего Договора в сроки, установленные п. 2.2., с учетом ранее поступивших авансовых платежей, при этом положения п. 2.5. необязательны для исполнения Субарендатором.

В случае наличия на 01 декабря 2015 года жилых помещений, не реализованных Субарендатором, путем заключения с физическими лицами договоров купли-продажи объектов недвижимости или договоров долевого участия в строительстве или объектов недвижимости реализованных Субарендатором, путем заключения с физическими лицами договоров купли-продажи объектов недвижимости или договоров долевого участия в строительстве, но денежные средства, по которым не поступили или поступили не в полном объеме, Субарендатор уплачивает, качестве авансового платежа за пользование земельным участком, в срок до 31 декабря 2015 года Арендатору сумму, в размере 5150 (пять тысяч сто пятьдесят) рублей за 1 кв.м. таких помещений.

Внесение субарендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами, отдельно по субарендной плате и по пене. Оплата субарендной платы или пени одним платежным документом не допускается.

Субарендная плата и пеня вносятся Субарендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

БИД № 40802810626060000916, филиал «Ростовский» ОАО «АЛЬФА-БАНК»

ИНН 7728168917,

ОИРН 1027700067328,

БИК 046015207,

расчетный счет № 30101810500000000207 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛ.

С указанием в платежном документе даты заключения Договора, тип платежа, наименование платежа.

В случае расторжения договора субаренды по инициативе Субарендатора, денежные средства в качестве субарендной платы не возвращаются.

Не использование Участка Субарендатором не может служить основанием для прекращения внесения субарендной платы.

Субарендатор в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения кадастрового и кадастрового паспорта на объект недвижимости производит сверку субарендных платежей, в случае наличия расхождений площадей производят перерасчет платежей в течении 5 (пяти) рабочих дней исходя из наличия права требования.

### 3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Субарендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Субарендатором с нарушением условий установленных Договором.

3.1.4. В одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор субаренды, уведомив за 15 дней Субарендатора, в следующих случаях:

а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;

б) нарушение Субарендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Субарендатором обязанностей, указанных в п. 4.2.4, 4.3.5 4.3.11, 4.3.14, 4.3.22 настоящего Договора;

в) невнесение субарендной платы более одного периода определенного в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора;

г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

д) при объявлении Субарендатора банкротом;

е) при ликвидации Субарендатора;

ж) если Субарендатор является неплатежеспособным;

з) заключение договора (соглашения) о переуступке прав и обязанностей по данному Договору без письменного согласия Арендатора.

3.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Субарендатором условий Договора.

3.1.6. Осуществлять строительство на земельном участке без предварительного согласования с Субарендатором.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Передать Субарендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.2.2. Возместить Субарендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.1.4 Договора.

#### 4. Права и обязанности Субарендатора

4.1. Субарендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.1.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, при условии оплаты в полном объеме субарендной платы за участок, определенной в соответствии с п. 2.3., расторгнуть Договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменное предложение Арендатору о расторжении Договора.

4.1.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.1.3. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием в объеме не более указанного в п. 1.1. Договора, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

4.1.4. Продавать физическим лицам, создаваемые и созданные на участке жилые помещения, путем заключения договоров купли-продажи объектов недвижимости или

договоров долевого участия в строительстве, за исключением случаев определенных п. 4.2.4. настоящего Договора, по цене не менее чем 27 000 рублей за 1 кв.м.

4.1.5. На заключение договора субаренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях.

4.2. Субарендатор не вправе:

4.2.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.3. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.4. Осуществлять, без письменного согласия Арендатора, продажу юридическим лицам, в том числе в соответствии с положениями федерального закона Российской Федерации от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», создаваемых и созданных на участке жилых помещений, путем заключения договоров купли-продажи объектов недвижимости или договоров долевого участия в строительстве.

4.3. Субарендатор обязан:

4.3.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.3.2. Своевременно вносить субарендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендатора.

4.3.3. В случае изменения размера субарендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами субарендной платы вносить не позже установленного п. 2.2. срока внесения субарендной платы.

4.3.4. Ежемесячно, до 5 числа месяца следующего за отчетным, производить с Арендатором сверку расчетов по субарендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.3.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

4.3.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.3.7. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.3.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендатора, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.3.9. Возместить Арендатору убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.3.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.3.11. Не допускать строительства новых объектов, реконструкции существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.

4.3.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом,

обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.3.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.3.14. Беспрепятственно допускать на Участок Арендатора, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.3.15. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендатору для внесения изменений в Договор и перерасчета размера субарендной платы.

4.3.16. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендатора об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Субарендатора реквизитов.

4.3.17. В случае прекращения деятельности Субарендатора или передачи прав Субарендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендатору письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, в том числе на созданные жилые помещения, даты их перехода, а также копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документов и копии технических паспортов.

4.3.18. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, вносить субарендную плату до дня расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений.

4.3.19. Направить не менее, чем за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендатору о расторжении Договора, либо о заключении Договора на новый срок.

4.3.20. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.3.21. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3.22. В случае осуществления строительства на предоставленном участке зданий, строений и сооружений в объеме превышающем указанный в п. 1.1. Договора обратиться до получения разрешения на строительство, к Арендатору с целью внесения изменений в Договор в части размера субарендной платы.

4.3.23. Ежемесячно до 5 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Арендатору копии заключенных и зарегистрированных в установленном законе порядке договоров долевого участия в строительстве или договоров купли-продажи создаваемых и созданных на участке жилых помещений.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения субарендной платы, установленных Договором, Субарендатору начисляется пеня в размере 0,2% от суммы субарендной платы за период просрочки, определенной в соответствии с главой 2 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями

действующего законодательства не освобождают Субарендатора от обязанности их устранения.

5.5. В случае несвоевременного возврата Субарендатором Участка Арендатору в порядке определенном п. 4.3.17, Субарендатор уплачивает штраф в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день пользования Участком после прекращения действия Договора.

5.6. За нарушение сроков предоставления информации, предусмотренной п. 4.3.28 Договора, или предоставление не достоверной информации Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый выявленный факт нарушения.

## 6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его подписания.

7.2. Договор действует до 01 «февраля» 2016 года.

7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

## 8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока субаренды земельного участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в п. 4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии у Субарендатора задолженности по субарендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

## 9. Изменение условий Договора

9.1. Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

## 10. Особые условия

10.1. Субарендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

## 11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

11.2. Арендатор, после получения со стороны Субарендатора уведомления, в соответствии с положениями п. 4.3.17, принимает на себя обязательства относительно прекращения права аренды на земельный участок, переданного в субаренду.

Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

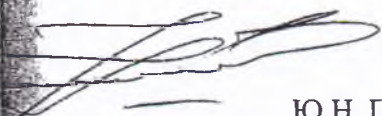
2 экземпляр – Субарендатору,

3 экземпляр - Динскому отделу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

## 12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендатор:

Паспорт серия: 0312 номер: 185599,  
выдан 12.12.2012 ОУФМС России по  
Краснодарскому краю в  
Западном округе г. Краснодара,  
код подразделения: 230-004,  
зарегистрирован по адресу:  
город Краснодар,  
ул. Рашпилевская, 331, кв. 25.



Ю.Н. Гриценко

Субарендатор:

ООО «Динская Строительная Компания – 1»  
ИНН 2373004668/КПП 237301001  
ОГРН 1132373002960  
350000, Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Одесская, 48, Литер А3, офис 28  
р/счёт 40702810530000099332  
В УДО № 8619/0886 Краснодарского  
отделения СБЕРБАНКА № 8619  
БИК 040349602  
К/сч. 30101810100000000602



А.А. Жлутко

