

Договор субаренды земельного участка

г. Брянск

«25» апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «БСК-Плюс», в лице директора **Муравьева Александра Бориславовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Фабрика-Кухня», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице **Терешонковой Галины Михайловны**, действующей на основании доверенности № 3 от 24.04.2018, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает в субаренду земельный участок (далее по тексту «земельный участок») площадью 11 563 кв.м., из земель населенных пунктов, с кадастровым номером **32:28:0030905:151**, расположенный по адресу: Брянская обл., г. Брянск, территория бывшего аэропорта (разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей, встроенно-пристроенные помещения учреждений и организаций, пристроенные к жилым многоквартирным домам не выше третьего этажа), принадлежащий Арендатору на основании договоров:

Договор аренды находящегося в областной собственности земельного участка, находящегося в областной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 14.08.2017 № 3635;

Договор об уступке прав от 01.03.2018 по договору аренды №3635 земельного участка, находящегося в областной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 14.08.2017.

, и обязуется оплатить арендную плату в установленные настоящим договором сроки.

1.2. Субарендатор вправе использовать земельный участок по целевому назначению:

- для строительства многоэтажных жилых домов и объектов коммерческой недвижимости, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка согласованным с Арендатором.
- строительства (создания) объектов инженерной инфраструктуры, в том числе коммунальной и дорожной инфраструктуры.

1.3. Застройка земельного участка осуществляется Субарендатором в соответствии Проектом планировки территории.

1.4. В границах субарендованного земельного участка Субарендатор вправе самостоятельно производить проектирование, корректировку проектов и строительство многоэтажных жилых домов, объектов иного коммерческого назначения, объектов инженерной инфраструктуры, в том числе коммунальной и дорожной инфраструктуры. Субарендатор вправе по согласованию с Арендодателем изменить проектные решения, установленные в проекте планировки территории и (или) иных связанных с ним правовых актов:

- Плана благоустройства, М1:500;
- Вертикальной планировка участка, М1:500;
- Сводного план инженерных сетей, М1:500;
- Цветового решения фасадов, М1:100.
- Утвержденных красных линий плана застройки земельного участка;
- Утвержденной зональности застройки.
- Утвержденной фасадной части зданий согласно архитектурной концепции застройки микрорайона.

Проект изменений в проект планировки территории направляются Субарендатором Арендодателю в письменной форме с уведомлением. Срок рассмотрения изменений составляет 10 дней. Порядок направления уведомления установлен п. 6.3 Договора.

1.5. Субарендатор не вправе сдавать земельный участок в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключен **сроком по 31.12.2022** года и не превышает срока действия основного договора аренды, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области.

2.2. Течение срока договора субаренды начинается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи земельного участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1) и прекращается одновременно с истечением срока настоящего Договора и/или прекращением основного договора аренды. В случае продления срока основного договора аренды срок действия настоящего Договора также может быть продлен по требованию Субарендатора в пределах продленного срока основного договора, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.

3. Размер и условия расчетов

3.1. По состоянию на дату заключения настоящего Договора, Сторонами установлена следующая Арендная плата и порядок её дальнейшего исчисления:

Арендная плата состоит из двух частей:

- первая часть арендной платы;
- вторая часть арендной платы.

3.2. Размер первой части арендной платы за земельный участок составляет 8 (восемь) рублей 17 копеек за один квадратный метр земельного участка в год и оплачивается от даты заключения настоящего договора.

Размер Первой части Арендной платы может быть изменен Арендатором в одностороннем внесудебном порядке не чаще одного раза в год при изменении размеров ставки по основному договору аренды.

3.3. Размер второй части арендной платы является договорным и определяется сторонами настоящего договора в размере, эквивалентном 16% (шестнадцать процентам) от совокупного размера общей полезной площади всех создаваемых Субарендатором объектов капитального строительства на субарендуемом земельном участке, согласно Градостроительному плану застройки.

Общая полезная площадь объектов капитального строительства определяется как сумма общей площади жилых помещений (ч.5.ст.15 ЖКРФ) и нежилых (коммерческих) помещений, площади лоджий и балконов с коэффициентом 0.5, 0.3 соответственно. Площади подъездов, лестничных маршей, межлестничных площадок и иных помещений, признаваемых общей собственностью собственников помещений в созданных объектах, в расчет не принимаются. Для расчета общей полезной площади объектов капитального строительства Субарендатор предоставляет Арендатору Градостроительный план застройки субарендуемого земельного участка и проектную документацию с поэтажным планом на возводимые объекты.

В целях расчета размера Второй части арендной платы Стороны установили базовую стоимость одного квадратного метра общей полезной площади в размере 34 000 (тридцать четыре тысячи) рублей.

3.4. В случае изменения условий, определяющих размер Второй части Арендной платы и сроки её оплаты, сторона иницирующая такие изменения направляет их на согласование другой стороне. Стороны вносят соответствующие изменения в настоящий договор, путем заключения дополнительного соглашения и совершают необходимые действия для госрегистрации такого дополнительного соглашения в Управлении Росреестра по Брянской области.

В случае незначительного изменения общей полезной площади в меньшую сторону Арендатор на основании уведомления Субарендатора об изменении расчета Второй части арендной платы в 5-ти дневный срок составляет и направляет Субарендатору уточненное уведомление по арендной плате.

3.5. Сторонами установлен следующий порядок оплаты Арендной платы:

3.5.1. Первая часть арендной платы оплачивается Субарендатором исключительно денежными средствами ежеквартально равными долями не позднее 10 числа последнего месяца квартала на основании счетов, выставляемых Арендатором. Днем оплаты Первой части арендной платы признается день поступления денежных средств на счет Арендатора.

3.5.2. Вторая часть арендной платы оплачивается в порядке, установленном Приложением № 4 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью и определяющим договорное условие, признаваемое Сторонами как существенное.

3.5.3. Размер и порядок оплаты Второй части арендной платы может быть изменен Сторонами путем изменения базовой стоимости одного квадратного метра.

3.5.4. Днем оплаты Второй части арендной платы признается день поступления денежных средств на счет Арендатора или дата проведения взаимозачета в соответствии с условиями, предусмотренными Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.5.5. В течение 10 календарных дней от даты получения разрешения на строительство конкретного жилого дома, размещаемого на субарендованном земельном участке, Стороны согласовывают и резервируют за Арендатором в данном жилом доме будущие квартиры по площади эквивалентной 16% (шестнадцати процентам) от совокупной общей полезной площади всего конкретного жилого дома. В целях формирования Субарендатором Второй части арендной платы, Субарендатор обязуется реализовывать зарезервированные квартиры и накапливать сумму очередного ежеквартального платежа в пользу Арендатора. Размер очередного платежа Второй части арендной платы предусмотрен Графиком платежей в Приложении №4 настоящего договора.

В случае, если накопленной таким образом суммы будет недостаточно для осуществления очередного платежа, Стороны обязуются до даты платежа заключить договоры долевого участия в строительстве. При этом цена договора участия в долевом строительстве определяется Сторонами по средней цене реализованных объектов долевого строительства в конкретном жилом доме за предыдущий квартал, согласно данным отдела продаж Субарендатора.

В целях достоверности данных статистического учета продаж, Субарендатор обязуется представить информацию о средней стоимости продаж по ценам одного квадратного метра реализованных однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир. При этом, расчет средней стоимости продаж одного квадратного метра определяется Сторонами по следующей формуле:

$$\text{ССП} = (1K + 2K + 3K) / 3$$

Где:

ССП – средняя стоимость продаж;

1K - средняя стоимость одного квадратного метра в реализованных однокомнатных квартирах по ценам квартир без стоимости отделки.

При этом

$$1K = 1K1 + 1K2 + 1K3 + 1K4 + \dots / 1 + 2 + 3 + 4 + \dots$$

Где

1K1, 1K2, 1K3, 1K4... - цены реализации конкретных однокомнатных квартир по условиям договора участия в долевом строительстве без учета стоимости отделки.

1, 2, 3, 4.... - проектные площади конкретных однокомнатных квартир по условиям договора участия в долевом строительстве.

2K - средняя стоимость одного квадратного метра в реализованных двухкомнатных квартирах по ценам квартир без стоимости отделки.

При этом

$$2K = 2K1 + 2K2 + 2K3 + 2K4 + \dots / 1 + 2 + 3 + 4 + \dots$$

Где

2К1, 2К2, 2К3, 2К4... - цены реализации конкретных двухкомнатных квартир по условиям договора участия в долевом строительстве без учета стоимости отделки.

1, 2, 3, 4.... - проектные площади конкретных двухкомнатных квартир по условиям договора участия в долевом строительстве.

3К - средняя стоимость одного квадратного метра в реализованных трехкомнатных квартир по ценам квартир без стоимости отделки.

При этом

$$3К = 3К1 + 3К2 + 3К3 + 3К4 + \dots / 1 + 2 + 3 + 4 + \dots$$

Где

3К1, 3К2, 3К3, 3К4... - цены реализации конкретных трехкомнатных квартир по условиям договора участия в долевом строительстве без учета стоимости отделки.

1, 2, 3, 4.... - проектные площади конкретных трехкомнатных квартир по условиям договора участия в долевом строительстве.

(1К+2К+3К) – общая сумма средних стоимостных показателей одного квадратного метра в проданных квартирах за отчетный период.

3 – усредняющий коэффициент.

3.5.6. В случае отсутствия возможности исполнения обязательства по оплате Второй части арендной платы в денежной форме, не позднее чем за 30 календарных дней до ввода конкретного жилого дома в эксплуатацию Стороны обязуются заключить договор долевого участия в строительстве на оставшиеся из 16% (шестнадцати процентов), но не реализованных квартир из закрепленных за Арендатором для целей расчетов по настоящему договору, и произвести зачет встречных однородных требований по платежам по другим договорам.

3.5.7. В случае изменения условий ценообразования (изменения цены одного квадратного метра, установленной пунктом 3.3. настоящего договора, в большую или меньшую сторону в диапазоне от 5%), Стороны обязуются согласовать такие изменения путем составления протокола, на основании которого Стороны обязуются в срок до даты очередного платежа внести соответствующие изменения в настоящий договор, путем заключения дополнительного соглашения и в последующем совершить необходимые действия для госрегистрации такого дополнительного соглашения в Управлении Росреестра по Брянской области. Указанные изменения цены одного квадратного метра для целей расчетов действуют исключительно на последующие расчетные кварталы и не изменяют условий расчетов в предыдущем квартале.

Основанием для внесения указанных изменений является статистика продаж объектов долевого строительства (квартир) Субарендатора по состоянию на конец каждого расчетного периода. Заблаговременное предоставление статистических данных является обязанностью Субарендатора.

5% диапазон изменения средней стоимости продаж определяется Сторонами по следующей формуле:

$$(\text{ССП} - 34\,000) / 34\,000 \times 100$$

Где:

ССП – средняя стоимость продаж;

34 000 – текущая базовая стоимость одного квадратного метра, установленная Сторонами в порядке требований пункта 3.3 настоящего договора.

100 – процентный показатель

3.5.8. При окончательном расчете (последний квартал в котором осуществлена сдача конкретного жилого дома в эксплуатацию), размер Второй части арендной платы подлежит изменению или уточнению Сторонами в большую или меньшую сторону в соответствии с

показателями общей полезной площади, установленной в полученной Субарендатором справке БТИ перед получением разрешения на ввод конкретного жилого дома в эксплуатацию.

3.5.9. В случае пролонгации настоящего Договора оплате подлежит только Первая часть арендной платы за срок фактического пользования субарендованным земельным участком. Сроки и порядок оплаты Второй части арендной платы в данном случае изменению не подлежат.

3.5.10. В случае изменения площади субарендованного земельного участка изменению подлежит размер Первой части арендной платы, которая изменяется от даты внесения соответствующих изменений в настоящий договор о её перерасчете применительно к измененной площади субарендованного земельного участка. В указанном случае Вторая часть арендной платы изменению не подлежит.

3.5.11. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по причине досрочного ввода объекта в эксплуатацию и возникновения права собственности на земельный участок у первого из собственников такого объекта в силу закона (статья 36 Жилищного кодекса РФ), обязательство по оплате арендной платы подлежит исполнению по форме окончательного расчета:

- по Первой части арендная плата оплачивается за фактический срок аренды;
- по Второй части Субарендатор уплачивает Арендатору компенсацию в размере арендной платы за неиспользованный период субаренды земельного участка, определенной в приложении №4 к Договору. Неиспользованным периодом является период с момента прекращения Договора субаренды до момента окончания срока, на который он был заключен – по 31.12.2022.

3.6. Оплата Арендной платы по настоящему договору осуществляется путем перечисления Субарендатором денежных средств на расчетный счет Арендатора или иными, согласованными Сторонами настоящего договора способами. При этом в качестве согласованных способов оплаты Второй части арендной платы, стороны настоящего договора признают возможность проведения зачетов (в том числе на основании одностороннего заявления Стороны) по имеющимся и непогашенным между сторонами настоящего договора обязательствам, возникшим из гражданско-правовых договоров, в том числе договоров долевого участия в строительстве.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1, 1.2, 1.3, п. 4.4.2 настоящего Договора, а также в случае нарушения запрета, установленного п. 1.5. настоящего Договора.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения при использовании способами, приводящими к его порче.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Субарендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. В течение 10 дней с момента подписания договора передать Субарендатору проект планировки территории, разработанный проектным институтом «Брянскгражданпроект».

4.2.2. Обеспечить исполнение обязательств путем предоставления гарантии обществом с ограниченной ответственностью «Брянская строительная компания» (ИНН 3234047962).

4.2.3. Составить и направить Субарендатору уточненное уведомление по арендной плате, в случае, предусмотренном абз. 2 пункта 3.4 Договора.

4.2.4. Выполнять в полном объеме условия договора.

4.3. Субарендатор имеет право :

4.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании, определенными в п. 1.1., 1.2. и п. 4.4.2. настоящего Договора.

4.3.2. Возводить на арендуемом земельном участке многоквартирные жилые дома и иные объекты, согласно п. 1.1., 1.3., и п.4.4.2. настоящего Договора и разрешению на строительство, выдаваемому в установленном законом порядке.

4.4. Субарендатор обязан:

4.4.1. Субарендатор обязуется не позднее 07.05.2018 г. за свой счёт осуществить мероприятия по государственной регистрации настоящего договора субаренды.

4.4.2. Выплатить Арендатору в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.3. Осуществить на арендуемом земельном участке строительство многоквартирных жилых домов и иных объектов, согласно разработанному проектным институтом «Брянскгражданпроект» градостроительному плану застройки данного земельного участка, согласованному с Арендатором, и разрешению на строительство, выданному в установленном законом порядке, в сроки, установленные графиком производства строительных работ, предусматривающим этапы строительства и ввод в эксплуатацию жилого дома.

4.4.4. Направить уведомление Арендатору об изменении расчета Второй части арендной платы в соответствии с абз. 2 п. 3.4.

4.4.5. Исполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.6. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.7. Обеспечить Арендатору (его представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

4.4.8. Письменно сообщить Арендатору, не позднее, чем за один месяц, о предстоящем освобождении земельного участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Письменно, в десятидневный срок, уведомить Арендатора об изменении своих реквизитов.

4.4.11. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке, в соответствии с законодательством.

4.4.12. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение земли.

4.4.13. Без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов) не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

4.4.14. Выполнять технические условия inspectирующих служб города, по окончании строительства сдать жилые дома и иные объекты в эксплуатацию в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации и предоставить Арендатору разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию в месячный срок со дня его выдачи.

4.5. Арендатор и Субарендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.6. В случае изменения условий настоящего договора, определяющих размер арендной платы и сроки её оплаты, срок аренды, кадастровые характеристики земельного участка, Стороны обязуются внести соответствующие изменения в настоящий договор, путем заключения дополнительного соглашения и совершить необходимые действия для госрегистрации такого дополнительного соглашения в Управлении Росреестра по Брянской области.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае нарушения обязательства по уплате арендной платы Субарендатор уплачивает Арендатору пеню из расчета 0,1 % невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, не урегулированная Договором, регулируется действующим законодательством.

5.3. В случае если в течение срока субаренды Субарендатор просрочил уплату Арендной платы три и более раза в течение одного года, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора, письменно уведомив об этом Субарендатора. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым через 1 месяц с даты направления Арендатором уведомления об одностороннем отказе от договора. В изложенном случае, одностороннее прекращение настоящего договора возможно исключительно при условии предварительного предъявления Арендатором Субарендатору письменного требования об устранении нарушения условия договора об оплате и неисполнения такого требования последним в течение пяти рабочих дней с момента, когда такое требование считается полученным.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

Наступление форс-мажорных обстоятельств, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по настоящему договору.

Арендатор освобождается от ответственности по настоящему договору в силу форс-мажорных обстоятельств – пожара, наводнения, землетрясения или других природных явлений, военных действий, массовых заболеваний (эпидемий), национальных и отраслевых забастовок, либо в силу нормативных актов органов государственной власти и местного самоуправления и иных обстоятельств, не зависящих от воли сторон, а так же в силу распоряжений компетентных органов власти, запрещающих совершать действия, предусмотренные обязательством, нарушение административными органами сроков и порядка оформления документов связанных с исполнением обязательств, противоправные действия третьих лиц.

В случае если Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону с представлением документов, выданных компетентными органами Российской Федерации, о наступлении таковых в семидневный срок, она лишается права ссылаться на указанные обстоятельства.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 календарных месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив другую Сторону, без уплаты неустойки. В этом случае Стороны не позднее чем за 7 рабочих дней до дня расторжения Договора возвращают друг другу то, что ими было получено при исполнении договора.

Обязанность доказать наступление форс-мажорных обстоятельств лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства в связи с неисполнением своих обязательств по договору.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора, в том числе в одностороннем внесудебном порядке по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, а также по иным основаниям, установленным законом.

6.2. 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.

6.3. Для разрешения споров, связанных с нарушением Сторонами своих обязательств по настоящему договору либо иным образом вытекающих из договора, применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. При необходимости к претензии прилагаются документы, подтверждающие совершенные нарушения, и документы, удостоверяющие полномочия представителя Стороны – инициатора претензии.

Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней со дня ее получения. Если в указанный срок требования полностью не удовлетворены, Сторона, право которой нарушено, вправе обратиться с иском в суд.

Претензии и иные юридически значимые сообщения могут быть направлены Сторонами друг другу одним из нижеперечисленных способов:

- ценным письмом с описью вложения по адресу места регистрации Стороны;
- передача лично Стороне или ее уполномоченному представителю под роспись;
- путем вручения через курьерскую службу доставки.

6.4. При досрочном прекращении Договора Субарендатор обязан вернуть Арендатору земельный участок в надлежащем состоянии.

6.5. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Брянской области.

7. Особые условия договора

7.1. Арендатор на период строительства на субарендуемом земельном участке объектов капитального строительства и до их ввода в эксплуатацию обеспечивает подключение по временной схеме к энергоносителям (вода, электричество), в объеме необходимом для ведения строительства.

7.2. Оплата за поставленные энергоресурсы по временной схеме оплачиваются Субарендатором на основании выставленных Арендатором счетов по стоимости поставки, установленной сетевой организацией - поставщиком энергоресурсов. В случае неоплаты энергоресурсов более чем за 3 месяца Арендатор оставляет за собой право приостановить передачу энергоносителей.

7.3. К моменту ввода первого объекта капитального строительства в эксплуатацию, при условии исполнения Субарендатором принятых на себя обязательств по настоящему договору, Арендатор собственными либо привлеченными силами обязуется построить инженерную инфраструктуру (водоснабжение горячее, холодное, теплоснабжение, водоотведение, электричество, газоснабжение), за пределами субарендуемого земельного участка, но в границах земельного участка, предоставленного по договору аренды № 637 от 26.03.2008г. находящегося в областной собственности земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства. При этом под инженерной инфраструктурой Стороны признают сегмент от общих коммуникаций, созданных Арендатором в границах его земельного участка до границы субарендованного земельного участка, и позволяющий подключить завершенные строительством объекты капитального строительства по постоянной схеме до ввода его в эксплуатацию.

Арендатор обязуется предоставить Субарендатору право на подключение к инженерной инфраструктуре всех завешенных строительством объектов капитального строительства по постоянной схеме до ввода их в эксплуатацию. При этом точки подключения (граница балансовой принадлежности) согласуются сторонами в технических условиях в пределах границ субарендованного земельного участка и описанных в Приложении №3 к настоящему договору.

7.4. Арендатор обязан в 7-ми дневный срок с момента получения запроса от Субарендатора выдать технические условия на присоединение к инженерной инфраструктуре конкретных объектов капитального строительства. При этом, стоимость технологического подключения включена во Вторую часть арендной платы, и не может взиматься Арендатором дополнительно. Взимание стоимости технического подключения не производится при условии оплаты Субарендатором второй

исти арендной платы за весь период, указанный в приложении № 4. Порядок направления запроса установлен п. 6.3. Договора.

7.5. Этапы создания объектов инженерной инфраструктуры, точки подключения, а также параметры, определяющие количественные характеристики необходимых для поставки инженерных ресурсов, приведены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

7.6. Сроки строительства Субарендатором объектов капитального строительства и иных объектов на субарендованном земельном участке, которые подлежат подключению к инженерной инфраструктуре, приведены в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

7.7. В случае если Арендатор нарушил Особые условия, предусмотренные настоящим разделом 7, Субарендатор вправе требовать от Арендатора возмещения понесенных им убытков в полном размере, а Арендатор обязуется такое требование исполнить в установленный в нем срок.

При этом под убытками Стороны признают следующие расходы Субарендатора, связанные с нарушением Арендатором особых условий:

- неустойки, убытки (реальный ущерб и упущенную выгоду), штрафные санкции, в том числе, но не исключительно, предусмотренные Законом РФ «О защите прав потребителей», выплаченные третьим лицам за нарушение сроков сдачи объектов капитального строительства или участникам долевого строительства за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства;

- иные санкции, связанные с неисполнением договора;

- расходы на оплату коммунальных услуг, охрану, содержание конкретного жилого дома за период времени от даты окончания строительства до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, которое Субарендатор не мог получить из-за отсутствия подключения дома к инженерным коммуникациям по постоянной схеме.

7.8. В целях недопущения создания «брошенных сетей» (сегмент электросети от входного распределительного устройства в объекте капитального строительства до точки подключения в подстанции либо иных коммуникаций (тепло, водоснабжение, водоотведение) от периметра объекта капитального строительства до первого врезного колодца, тепловой камеры, определяющего границу балансовой принадлежности), Стороны согласуют в технических условиях границу балансовой принадлежности, для электросетей - с прохождением её через входное распределительное устройство конкретного объекта капитального строительства, построенного Субарендатором на субарендованном земельном участке, а для иных коммуникаций - первое входное запорное устройство к конкретному объекту капитального строительства. При этом Субарендатор либо иное лицо обязуются запроектировать и построить «брошенную сеть» и передать её в собственность Арендатору либо иному лицу на условиях, определенных Сторонами в отдельном соглашении.

8. Общие условия договора

8.1. Договор Субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области.

8.2. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.3. Приложения:

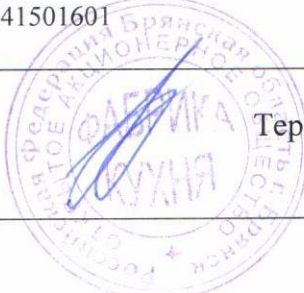
8.3.1. Приложение № 1 – «Акт приема-передачи в субаренду земельного участка»

8.3.2. Приложение № 2 - «Этапы строительства многоэтажных жилых домов и иных объектов на субарендуемом участке»

8.3.3. Приложение № 3 – «Объекты инженерной инфраструктуры и точки подключения. Расчетные показатели технологических нагрузок. Срок подключения».

8.3.4. Приложение № 4 – «Сроки и порядок оплаты Второй части арендной платы Субарендатором».

9. Реквизиты и подписи Сторон

«Арендатор»	«Субарендатор»
Общество с ограниченной ответственностью «БСК-Плюс» Место нахождения: 241031, Российская Федерация, г. Брянск, улица Речная, д. 99А ОГРН 1183254002952, ИНН 3233500724, КПП 325701001 р/сч № 40702810408000003521 в Брянском ОСБ № 8605 г.Брянск БИК 041501601, кор/с 30101810400000000601	Открытое акционерное общество «Фабрика-Кухня» Юр. адрес: 241035, г. Брянск, ул. Майской Стачки, д.1 Факт. адрес: 241520, Брянская обл., Брянский р-он, с. Супонево, пер. Комсомольский, д.5 ИНН/КПП 3232007570/325701001 р/с: 40702810408000102544 к/с 30101810400000000601 БРЯНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8605 ПАО СБЕРБАНК Г. БРЯНСК БИК: 041501601
Директор  Муравьев А.Б.	 Терешонкова Г.М. МП

АКТ
приема-передачи в субаренду земельного участка

г. Брянск

«25» апреля 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «БСК-Плюс»**, в лице директора Муравьева А.Б., действующего на основании «Устава», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Фабрика-кухня», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Терешонковой Г.М., действующей на основании доверенности №3 от 24.04.2018, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили в соответствии с условиями договора субаренды земельного участка от «25» апреля 2018 г. (далее – Договор) настоящий Акт о том, что:

1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает земельный участок (далее по тексту «земельный участок») площадью 11 563 кв.м., из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 32:28:0030905:151, расположенный по адресу: Брянская обл, г. Брянск, территория бывшего аэропорта, на условиях субаренды.
2. Субарендатор не имеет претензий к Арендатору в отношении состояния земельного участка на момент его передачи.
3. Настоящий акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

«Арендатор»

Общество с ограниченной
ответственностью «БСК-Плюс»

Директор

Муравьев А.Б.



«Субарендатор»

Открытое акционерное общество
«Фабрика-Кухня»

Терешонкова Г.М.

МП



Этапы строительства
многоэтажных жилых домов и иных объектов на субарендуемом участке

Старт	финиш	Площадь в кв.м.
Апрель 2019	1 оч. – июль 2021 2 оч. – декабрь 2021	13 425

«Арендатор»

Общество с ограниченной
ответственностью «БСК-Плюс»

Директор

Муравьев А.Б.

МП



«Субарендатор»

Открытое акционерное общество
«Фабрика-Кухня»,

Терешонкова Г.М.

МП



Объекты инженерной инфраструктуры и точки подключения.
Расчетные показатели технологических нагрузок
Срок подключения 01.02.2020

	Наименование инженерной нагрузки	Ед. изм.	Запрашиваемое кол-во нагрузки
1.	Электроснабжение. (II категория надежности) Всего: в том числе: -Жилой дом -Встроенно-пристроенные помещения	кВт	485,0 365,0 120,0
2.	Отопление и ГВС. Всего: в том числе: -Жилой дом -Встроенно-пристроенные помещения	Гкал/ч(МВт)	2,04(2,37) 1,74(2,03) 0,3(0,34)
3.	Водоснабжение Всего: в том числе: -Жилой дом -Встроенно-пристроенные помещения	м3/сут	153,53 133,5/ в т.ч. ГВС-48,62 10,53/в т.ч. ГВС-2.74
4.	Канализация Всего: в том числе: -Жилой дом -встроенно-пристроенные помещения	м3/сут	153,53 133,5 10,53

«Арендатор»

Общество с ограниченной
ответственностью «БСК-Плюс»

Директор

Муравьев А.Б.

МП



«Субарендатор»

Открытое акционерное общество
«Фабрика-Кухня»

Терешонкова Г.М.

МП



Приложение №4
к Договору субаренды земельного участка от «25» апреля 2018 г.

Сроки и порядок оплаты Второй части арендной платы Субарендатором
(строительство жилого дома на земельном участке площадью 11 563 кв.м. под кадастровым номером 32:28:0030905:151.

Расчет Второй части арендной платы

Объект строительства	Общая площадь объекта (кв.м.)	Общая площадь объекта (кв.м.) для расчета Второй части арендной платы (16%)	Размер Второй части арендной платы за 1 кв.м.	Размер Второй части арендной платы за весь срок аренды (руб.)	Размер Второй части арендной платы в квартал (руб.)
многоэтажные жилые дома	13 425	2 148	34 000	73 032 000	6 086 000

Порядок внесения арендной платы:

1. Первая часть арендной платы в размере 8 (восемь) рублей 17 копеек за 1 (один) кв.м. земельного участка в год, вносится Субарендатором исключительно денежными средствами ежеквартально равными долями не позднее 10 числа последнего месяца квартала.

2. Вторая часть арендной платы вносится Субарендатором в сроки и в порядке, установленные в пункте 3 настоящего Приложения.

3. Вторая часть арендной платы вносится Субарендатором в следующие сроки:

01.01.2020г. – 6 086 000руб.
01.04.2020г. – 6 086 000руб.
01.07.2020г. – 6 086 000руб.
01.10.2020г. – 6 086 000руб.
01.01.2021г. – 6 086 000руб.
01.04.2021г. – 6 086 000руб.
01.07.2021г. – 6 086 000руб.

01.10.2021г. – 6 086 000руб.
01.01.2022г. – 6 086 000руб.
01.04.2022г. – 6 086 000руб.
01.07.2022г. – 6 086 000руб.
01.10.2022г. – 6 086 000руб.

4. Оплата Арендной платы по настоящему договору осуществляется путем перечисления Субарендатором денежных средств на расчетный счет Арендатора или иными, согласованным Сторонами настоящего договора способами. При этом в качестве согласованных способов оплаты Второй части арендной платы, стороны настоящего договора признают возможность проведения зачетов (в том числе на основании одностороннего заявления Стороны) по имеющимся и непогашенным между сторонами настоящего договора обязательствам, возникшим из гражданско-правовых договоров, в том числе договоров долевого участия в строительстве.

Арендатор имеет право уступать право требования по договорам долевого участия в строительстве по своему усмотрению, без согласия Субарендатора.

В случае проведения зачета Субарендатор обязуется выдать Арендатору справку об оплате по договору долевого участия в строительстве на сумму зачета.

5. Субарендатор в течение пяти дней с момента получения разрешения на строительство должен предоставить Арендатору на согласование перечень квартир, которые подлежат резервировать в пользу Арендатора.

«Арендатор»

Общество с ограниченной ответственностью «БСК-Плюс»

Директор

МП

/Муравьев А.Б./

«Субарендатор»

Открытое акционерное общество «Фабрика-Кухня»

МП

/Терешонкова Г.М./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Брянской области



Произведена государственная регистрация Договора субаренды земельного участка

Дата регистрации

15 мая 2018 г.

Номер регистрации

32:28:0030905:151-32/001/2018-7 Государственная
регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав



Николаева С.А.

(подпись)

(Ф.И.О.)