

# Договор субаренды земельного участка № 05/11-16

г. Волгоград

21 ноября 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Волгостройгрупп г. Волгоград» (ООО «ВСГВ»)**, в лице представителя Товмасян Аршалуса Валерьевича, действующего на основании доверенности № 34АА1482427 от 19.04.2016 года, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Волгоградская проектно-строительная компания» (ООО «ВПСК»)**, в лице директора Купреева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Субарендатор» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 10540 кв. м, с кадастровым номером 34:34:020089:18, с разрешенным использованием: завершение строительства жилых домов, местоположением: Волгоградская область, квартал-623 в Краснооктябрьском районе (далее – Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, для завершения строительства жилых домов.

1.2. На участке имеется: объект незавершенного строительства.

1.3. Приведенное описание Участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться Субарендатором.

## 2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания настоящего договора.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата за Участок устанавливается согласно расчету, прилагаемому к Договору.

Размер арендной платы за Участок устанавливается Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления.

3.2. Арендная плата вносится Субарендатором ежемесячно, равными долями в течение каждого расчетного периода, за текущий месяц – до 10-го числа текущего месяца. Обязанность по внесению арендной платы у Субарендатора по условиям настоящего Договора возникает с даты подписания Договора.

3.3. Перечисление арендной платы за землю осуществляется на счет Управления федерального казначейства по Волгоградской области путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

«Получатель» - УФК по Волгоградской области (Облкомимущество)

«ИНН» - 3444054540

«КПП» - 344401001

«Банк получателя» - отделение по Волгоградской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации

«Счет №» - 40101810300000010003

«БИК» - 041806001

«Код бюджетной классификации» - 818 1 11 05012 04 0000 120

«ОКТМО» - 18701000

«Назначение платежа» - арендная плата за землю по договору (№ 2007-В от 14.06.2016 года).

Не реже одного раза в шесть месяцев Субарендатор проводит с Арендатором сверку расчетов по арендной плате за землю».

3.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендатором в одностороннем порядке в случае установления или изменения кадастровой стоимости земельных участков, установления или изменения коэффициентов (их значений), применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, в соответствии с решениями органов государственной власти Волгоградской области и органов местного самоуправления.

Субарендатор считается извещенным о размере арендной платы за Участок с даты обнародования (официального опубликования) указанных нормативных правовых актов (изменений и дополнений, вносимых в нормативные правовые акты). При этом Арендатор оставляет за собой право направить Субарендатору извещение о размере арендной платы за соответствующий период.

#### **4. Права и обязанности сторон Арендатора**

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. На односторонний отказ от исполнения Договора в порядке и случаях, предусмотренных разделом 8 Договора.

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

4.1.3. Вносить по согласованию с Субарендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные правовые акты, регулирующие использование земель.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием и охраной земли, предоставленной в аренду.

4.1.5. Обращаться с требованием о приостановлении работ, ведущихся Субарендатором с нарушением законодательства, в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель.

4.1.6. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Субарендатора.

4.1.7. Досрочно расторгнуть Договор, направив не менее чем за 30 календарных дней уведомление Субарендатору о намерении расторгнуть Договор в случаях использования Участка с нарушением условий Договора.

4.1.8. Требовать через суд выполнения Субарендатором всех условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не противоречит условиям Договора, земельному законодательству Российской Федерации и Волгоградской области.

4.2.3. Уведомлять Субарендатора об изменении реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата и пени.

#### **5. Права и обязанности сторон Субарендатора**

5.1. Субарендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Производить с согласия Арендатора улучшения Участка.

5.2. Субарендатор обязан:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.3. Своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату.

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения.

5.2.5. Обеспечивать Арендатору, Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области и органам государственного земельного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

5.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и так далее не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.7. в 10-дневный срок с момента принятия решения о реорганизации или прекращении деятельности направить письменное уведомление Арендатору.

5.2.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневный срок направить письменное уведомление Арендатору. За несвоевременное уведомление Арендатора об изменении реквизитов или их отсутствие ответственность несет Субарендатор.

5.2.9. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.10. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим на основании соответствующих решений уполномоченных органов власти геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.

5.2.11. Производить благоустройство Участка и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами Благоустройства городских территорий, обеспечения чистоты и порядка в Волгограде.

## 6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая Сторона направляет письменное уведомление о нарушении обязательств.

В случае не устранения нарушения в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжения Договора.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Субарендатор выплачивает Арендатору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, от суммы невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

«Получатель» - УФК по Волгоградской области (Облкомимущество)

«ИНН» - 3444054540, «КПП» - 344401001,

«Банк получателя» - Отделение по Волгоградской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации,

«Сч.№» - 40101810300000010003,

«БИК» - 041806001,

Код бюджетной классификации – 818 1 16 90040 04 000 140.

«ОКТМО» - 18701000

6.3. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

## 7. Изменение Договора

7.1. Изменения, дополнения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью, оформляются в той же форме, что и Договор, кроме изменений, произведенных в соответствии с пунктами 3.3., 3.4., 4.2.3., 6.2. Договора.

## 8. Прекращение Договора

8.1. Договор прекращает свое действие:

- по окончании срок действия настоящего Договора,

- в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка № 2007-в от 14.06.2016 г., заключенного между Арендатором и Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области;

8.2. - в любой другой срок по соглашению Сторон.

8.3. Досрочное расторжение Договора по инициативе Арендатора в одностороннем порядке возможно:

8.3.1. При неиспользовании Участка в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения Участка, а также времени, в течение которого Участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

8.3.2. При не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока для внесения арендных платежей либо повторной задержке внесения арендной платы вне зависимости от срока задержки и ее последующего внесения.

8.3.3. При использовании Участка с нарушением условий Договора.

8.3.4. При использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, предусмотренном в пункте 1.1. Договора.

8.3.5. При умышленном или неосторожном ухудшении состояния Участка.

8.3.6. При изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд либо реквизиции в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

8.3.7. При неисполнении пункта 5.2.12. Договора.

8.3.8. В иных предусмотренных федеральными законами случаях.

8.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня получения уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения Стороной Договора либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Стороны Договора по всем адресам, указанным в договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора Сторон не требуется.

## 9. Рассмотрение споров

9.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Споры, возникающие между Сторонами по исполнению/неисполнению условий Договора, рассматриваются в Арбитражном суде Волгоградской области.

## 10. Особые условия Договора

10.1. В соответствии с топографической основой М 1:500 в границах земельного участка имеется:

- инженерные коммуникации: подземный электрокабель низкого и высокого напряжения; воздушная линия электропередачи низкого напряжения; опоры наружного освещения; теплотрасса 2Т d89 мм; водопровод 2В d89 мм; 57 мм; водопровод d700 мм; воздушная линия связи;

- охранная зона: воздушная линия электропередачи низкого напряжения; электрокабеля низкого и высокого напряжения;

- кирпичное здание трансформаторной станции;

- металлические нежилые строения.

10.2. Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов регламентируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160.

10.3. Обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок организациям, эксплуатирующим инженерные сети, для проведения ремонтных работ.

10.4. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр хранится у Арендатора, один экземпляр хранится у Субарендатора

10.5. Право аренды земельного участка обременено ипотекой.

### 11. Приложение к Договору:

- расчет арендной платы за земельный участок, являющийся неотъемлемой частью Договора

«Арендатор»: ООО «ВСГВ»

Адрес: 400105, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Штеменко, 37А

ИНН 3442102519 КПП 344201001  
ОГРН

р/с 40702810011000001439  
в Волгоградском отделении  
№ 8621 Сбербанка РФ БИК 041806647  
к/с 30101810100000000647

### 12. Реквизиты сторон

«Субарендатор»: ООО «ВПСК»

Адрес: 400103, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 7 Автодорога, 6Б

ИНН 3445068383 КПП 343501001  
ОГРН 1043400423120

р/с 40702810700060111211  
в Филиале ПАО «МТС-Банк»  
г. Ростов-на-Дону БИК 046015967  
к/с 30101810400000000967

Представитель по доверенности  
№ 34АА1482427 от 19.04.2016 г.

/А. В. Товмсян/



Директор ООО «ВПСК»

/Е. В. Купреев/



## РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 34:34:020089:18

Расчет арендной платы за земельный участок произведен в соответствии с Порядком расчета за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 №469-п (в редакции от 18.003.2016), (далее именуется – Порядок), распоряжением министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 14.02.2013 №281-р «Об утверждении значений коэффициентов категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов и значений коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в городе Волгограде – административном центре Волгоградской области» (далее – Распоряжение), приказа комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской обл. от 27.10.2015 №46-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области».

Годовой размер арендной платы за земельный участок на 2016 год определен по формуле:

$$A = \text{КСЗУ} * \text{Кви} * \text{Кдп} * \text{Ккан} = 88\,622\,638,80 * 0,003 * 3,0 * 1,0 = 797\,603,75 \text{ руб.}$$

где,

A – величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ – кадастровая стоимость земельного участка (согласно кадастрового паспорта от 31.05.2016 №3434/300/16-226775 равна 88 622 638,80 руб.);

Кви-коэффициент вида функционального использования земельного участка. Для земельных участков из категории земель населенных пунктов, находящихся на территории городского округа город – герой Волгоград, значение коэффициента Кви принимается согласно Порядку (п.1.1);

Кдп-коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, в соответствии с приложением к Распоряжению (п. 1.2);

Ккан-коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов для данной категории арендатора не установлен, в связи с чем, принят равным единице.

Представитель по доверенности  
№ 34АА1482427 от 19.04.2016 г.

/А. В. Товмсян/

