

**Договор субаренды земельного участка,
находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях
жилищного строительства №203/3-1/1709-С**

г. Якутск

«01» марта 2017 г.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РДР Групп», в лице Директора Антипкиной Татьяны Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Субарендатор: Акционерное общество «Домостроительный комбинат», в лице генерального директора Гаврилкина Игоря Альбертовича, 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 общей площадью 9 443 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия) г. Якутск, квартал «203» (кадастровый номер: 14:36:105027:1709) (далее – Участок), принадлежащий Арендатору на основании Договора аренды № 175 земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 14 декабря 2016г.

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте от 16.09.2016 г. № 14/16-300058 (копия прилагается).

1.2. Участок предоставляется Субарендатору для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – комплексное освоение Участка) в соответствии с распоряжением Правительства Республики Саха (Якутия) от 27 декабря 2011 г. № 1418-р «О комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства», Договором аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 24 октября 2016 г. № 146, распоряжением Главы городского округа «город Якутск» от 19 октября 2015 г. № 1795р «Об утверждении проекта планировки и межевания территории квартала «203» города Якутска».

Комплексное освоение участка – ряд мер, предусматривающих подготовку документации по планировке территорий, подготовку проекта намыва, обустройство территории инженерными сетями, строительство социальных объектов и жилых домов.

Требования:

– обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на Участке объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в государственную собственность Республики Саха (Якутия) - в течение срока, предусмотренного пунктом 2.2 Договора;

1.3. осуществление жилищного и иного строительства на Участке согласно проекту планировки территории квартала «203» города Якутска», утвержденного распоряжением Главы городского округа «город Якутск» от 19 октября 2015 г. № 1795р «Об утверждении проекта планировки и межевания территории квартала «203» города Якутска», в соответствии с видом разрешенного использования Участка - в течение срока, предусмотренного пунктом 2.2 Договора.

Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, при подготовке документации по планировке территории, а также минимальный объем осуществления жилищного строительства, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

При осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства предусмотреть:

1.3.1. Параметры жилья экономического класса должны удовлетворять следующим условиям:

1.3.1.1. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади, без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) должна соответствовать следующим данным:

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир (по нижнему и верхнему пределу площади), кв. м	28-45	44-60	56-80	70-100	84-116	103-126

1.3.1.2. Площадь жилых помещений квартир в многоквартирных домах - не менее:

- комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м;
- общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м;
- спальни – 8 кв. м (10 кв. м – на двух человек);
- кухни – 6 кв. м;
- кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв. м.

1.3.1.3. Минимальная отделка помещений, состав и характеристики инженерного оборудования должны отвечать следующим требованиям:

1.3.1.3.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

- потолки – шпаклевка;
- стены – штукатурка;
- покрытие полов – цементно-песчаная стяжка.

1.3.1.3.2. Внутренняя отделка помещений общего пользования (тамбуров, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов, помещений мусоропровода) многоквартирных жилых домов в составе:

Холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Лестничные клетки, теплые тамбуры входов

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

1.3.1.3.3. Основные характеристики и минимальные требования к сантехническому оборудованию и столярным изделиям:

- окна – оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом;
- подоконные плиты – деревянные или пластиковые;
- двери входные (в квартиры);
- подводка сетей водоснабжения и канализации (до квартир).

1.3.1.3.4. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, газификация, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифты для транспортирования пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов.

1.3.1.3.5. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые для изготовления встроенной мебели, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.3.1.3.6. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую (ПДК) для атмосферного воздуха населенных мест.

1.3.1.3.7. Уровень напряженности электростатического поля на поверхности строительных и отделочных материалов не должен превышать 15 кВ/м (при относительной влажности воздуха 30-60%).

1.3.1.4. Обеспечение жилых домов индивидуальными или коллективными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.

1.3.2. Размещение объектов общеобразовательного назначения, а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными нормативами градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия), утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия) от 08 июля 2010 г. № 92.

1.3.3. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта - в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Республики Саха (Якутия), утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия) от 08 июля 2010 г. № 92.

1.3.4. Соответствие требованиям СП 59.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001) «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

1.3.5. Размещение велосипедных дорожек.

1.3.6. Организацию ландшафтного орошения.

1.3.7. В рамках проектирования аэрации жилой застройки исключить возможность возникновения замкнутых циркуляционных зон.

1.3.8. Использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», распоряжения Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и свод правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10 июня 2010 г.

1.3.9. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

- уличное (придомовое) освещение;
- управление системами освещения уличной (придомовой) территорий (системы автоматического регулирования);
- при проектировании водо- и теплоснабжения в тепловых пунктах и водонасосных станциях предусмотреть установку частотно-регулируемых приводов;
- внутридомовые, в местах общего пользования, энергосберегающие лампы (светодиодные, газоразрядные);
- управление системами освещения помещений общего пользования и придомовых территорий (оснащение подъездов, лестничных клеток системами автоматического регулирования (датчиками движения, присутствия));
- АУУТЭ (автоматизированный узел управления тепловой энергией);
- ЧРП (частотно-регулируемый привод) в системах водоснабжения и теплоснабжения;
- поквартирную автоматизированную систему учета электроэнергии (АИИС КУЭ) со следующими функциональными задачами:
- измерение потребляемой активной электроэнергии с высоким классом точности;
- возможность применения многотарифного меню;
- возможность измерять основные показатели качества электроэнергии (отклонение частоты и напряжения) в соответствии с ГОСТ 30494-2011;
- предоставление доступа для параметрирования и передачи данных.

1.3.10. При применении в строительстве полимерных и синтетических строительных материалов, сырья и материалов, в которых гигиеническими нормативами регламентируется содержание радиоактивных веществ, требуется получение положительного санитарно-эпидемиологического заключения в порядке, предусмотренном Приказом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 19 июля 2007 г. № 224 «О санитарно-эпидемиологических экспертизах, обследованиях, исследованиях, испытаниях и токсикологических, гигиенических и иных видах оценок».

1.3.11. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:

- увеличение нормируемой продолжительности инсоляции, определенной согласно пункту 5.8. СанПиН 2.1.2.2645-10, в пределах до +0,5 часа;

- микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-2011;
- вибрация не более 5 дБ (подпункт 6.2.2 СанПиН 2.1.2.2645-10);
- максимальный уровень шума 45 дБА;
- общий уровень инфразвука 70 дБ лин.;
- электромагнитное излучение не более 4 мкТл.

1.3.12. Для обеспечения жилых домов кабельным телевидением и широкополосным доступом в сеть «Интернет» при проектировании комплексной жилой застройки необходимо предусмотреть:

1.3.12.1. Строительство внутриквартальной телефонной канализации из асбестоцементных или полиэтиленовых гофрированных труб (ПГТ) диаметром 100 мм между строящимися корпусами; количество каналов и длина определяются при проектировании.

1.3.12.2. Отдельное нежилое помещение или место (как правило, на техническом этаже) в доме для размещения оборудования для предоставления услуг по обеспечению широкополосного доступа в сеть «Интернет» и подключению к сети кабельного телевидения для размещения домового узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 620х620х500 мм с креплением к стене.

1.3.12.3. Место для размещения домового узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 420х540х330 мм с креплением к стене в подъезде для размещения оборудования для предоставления услуг по подключению к сети кабельного телевидения и обеспечению широкополосного доступа в сеть «Интернет».

1.3.12.4. Возможность круглосуточного доступа в помещение или к месту размещения шкафа.

1.3.12.5. Температуру и влажность в помещениях в допустимых пределах (температура от 0°C до +40°C, относительная влажность – 10-90%).

1.3.12.6. Точки подключения оборудования связи к электрическим сетям здания в каждом месте установки оборудования связи. Электропитание оборудования узлов от сети напряжением 220 В переменного тока, ориентировочная суммарная мощность устанавливаемого оборудования связи – 3 кВт. Подключение осуществлять от отдельного автомата и от вводного распределительного устройства здания (подъезда).

1.3.12.7. Устройство межэтажных стояков (с выходом на технический этаж), выполняемых из двух металлических (пластиковых) труб диаметром не менее 50 мм, в жилых подъездах дома.

1.3.12.8. Места для установки распределительных оконечных устройств связи на всех этажах (ящик размерами не более (ШхВхГ) 320х320х90 мм с креплением к стене).

1.3.12.9. Каблирование строящихся подъездов дома кабелями типа UTP-25, UTP-10, RG-11 от мест установки оборудования связи.

В случае если в период действия Договора будут введены в действие (изменены) региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, документы территориального планирования, градостроительного зонирования, градостроительные нормативы, строительные нормы и правила, исключающие возможность выполнения установленных настоящим пунктом требований, Арендатор осуществляет проектирование и жилищное строительство в соответствии с указанными в настоящем абзаце документами, нормативами и правилами.

В случае, если в период действия Договора в результате проведенных Арендатором инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера, возникнут ограничения по использованию Участка, препятствующие выполнению Арендатором установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Арендодателем на основе предоставленных Арендатором обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к Договору, что не будет являться изменением условий комплексного освоения земельного участка для жилищного строительства, установленных Договором аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 24 октября 2016 г. № 146.

1.3.13. Обеспечение антитеррористической защищенности объектов в соответствии с требованиями «СП 132.13330.2011. Свод правил. Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования», утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 05 июля 2011 г. № 320, и распоряжения Правительства Республики

Саха (Якутия) от 06 сентября 2011 г. № 945-р «О дополнительных мерах по совершенствованию системы безопасности жилых домов на территории Республики Саха (Якутия)».

1.4. Арендатор подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый в субаренду Участок не зарегистрированы права третьих лиц, Участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

Существующие ограничения указаны в кадастровом паспорте Участка.

2. Срок субаренды

2.1. Настоящий Договор, в силу п.2 ст.609, п.3 ст.433 Гражданского кодекса РФ, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с даты такой регистрации.

2.2. Срок субаренды Участка по Договору определяется со дня подписания сторонами Договора и акта приема передачи Участка и действует до 11 февраля 2018 г., в части расчетов – до полного исполнения Сторонами принятых обязательств.

3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка

3.1. Комплексное освоение Участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.1. Обеспечение строительства (создания) и передачи безвозмездно в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в п. 1.2. Договора, а также объектов по благоустройству территорий общего пользования в границах Участка в течение срока, предусмотренного пунктом 2.2. Договора.

3.1.2. Обеспечение жилищного и иного строительства на Участке в течение срока, предусмотренного пунктом 2.2. Договора.

Датой окончания жилищного и иного строительства на Участке является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных проектом планировки территории квартала «203» города Якутска, назначенная, предусмотренных проектом планировки территории квартала «203» города Якутска, утвержденным распоряжением Главы городского округа «город Якутск» от 19 октября 2015 г. № 1795р «Об утверждении проекта планировки и межевания территории квартала «203» города Якутска».

При обороте Участка к новым правообладателям переходят обязанности по соблюдению установленного абзацем первым настоящего подпункта срока жилищного и иного строительства на Участке согласно распоряжению Правительства Республики Саха (Якутия) от 27 декабря 2011 г. № 1418-р «О комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства», Договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 24 октября 2016 г. № 146, распоряжением Главы городского округа «город Якутск» от 19 октября 2015 г. № 1795р «Об утверждении проекта планировки и межевания территории квартала «203» города Якутска» в соответствии с видом разрешенного использования Участка.

4. Платежи по Договору

4.1. Субарендатор уплачивает субарендную плату за использование Участка.

4.2. Субарендная плата за Участок перечисляется по банковским реквизитам Арендатора указанным в разделе 14 настоящего Соглашения.

4.3. Подлежащая оплате сумма субарендной платы за использование Участка начисляется с 01 марта 2017 г., оплачивается Субарендатором в безналичной форме равными долями не позднее 15 марта и 15 сентября в соответствии с п. 4.4.1. настоящего договора.

4.4. Размер полугодового субарендного платежа за пользование Участком составляет 109 455,14 руб., в том числе НДС 18% - 16 696,55 руб.

4.4.1. график оплаты субарендных платежей:

	Субарендная плата, руб.	НДС 18%, руб.	Итого с НДС, руб.
до 15 марта 2017 г.	61 839,06	11 131,03	72 970,09
до 15 сентября 2017 г.	92 758,59	16 696,55	109 455,14
до 15 января 2018 г.	101 240,85	18 223,35	119 464,20
Итого:	255 838,50	46 050,93	301 889,43

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Обеспечить передачу Участка Субарендатору на срок субаренды по акту приема-передачи.

5.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение десяти календарных дней после подписания Договора. Оплата регистрационных действий осуществляется равными долями.

5.2. Субарендатор обязуется:

5.2.1. Принять Участок по акту приема передачи. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение десяти календарных дней после подписания Договора. Оплата регистрационных действий осуществляется равными долями.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в п. 1.2. Договора.

5.2.3. Уплатить субарендные платежи по Договору в сроки, указанные в пункте 4.4. Договора.

5.2.4. Поручить Арендатору, путем заключения договора/соглашения о возмещении затрат, обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участка и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок, указанный в подпункте 3.1.1 Договора.

5.2.5. Поручить Арендатору, обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка объектов инженерной и иной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок, указанный в подпункте 3.1.1 Договора.

При передаче безвозмездно в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в пункте 1.2. Договора, поручить Арендатору осуществить такую передачу в установленном порядке.

5.2.6. Обеспечить проектирование и строительство объектов жилого и иного назначения на Участке в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, в срок, указанный в подпункте 3.1.2. Договора.

5.2.7. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

5.2.8. Не допускать действий, нарушающих цели использования земельного участка, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на земельном участке, смежной и близлежащей территории.

5.2.9. Обеспечить Арендатору свободный доступ на земельный участок, для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции.

5.2.10. Извещать Арендатора и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) земельному участку, имеющемуся на участке оборудованию, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

5.2.11. После заключения Договора представлять Арендатору отчетность и фотомониторинг по прилагаемой к Договору форме (приложение к Договору Приложение № 1) об исполнении обязательств по Договору в каждом календарном месяце (отчетном месяце), не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.2.12. Осуществить в полном объеме комплексное освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства на Участке независимо от привлечения к комплексному освоению третьих лиц.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечет перехода к ним прав и обязанностей субарендатора по Договору.

5.2.13. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 5.2.4. Договора, а также объектов жилищного и иного строительства, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 5.2.6. Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения.

5.2.14. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на Участке, находящемся у Субарендатора на праве субаренды, сообщать Арендатору о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов первым из регистрирующих свое право собственности приобретателей помещения в многоквартирном доме не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

5.2.15. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инженерной и иной инфраструктуры, подлежащих оформлению в муниципальную (или государственную) собственность либо в собственность Арендатора, расположенных на Участке, находящемся у Субарендатора на праве субаренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее, чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

5.2.16. Соблюдать установленные законодательством Российской Федерации ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участками, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участков.

5.2.17. Использовать земельный участок в соответствии с целями, указанными в п. 1.2. и в соответствии с утвержденным проектом планировки 203 квартала гор. Якутска, возвести на земельном участке объект: Комплексное освоение в целях жилищного строительства квартала 203 г. Якутска «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (3-1)» в квартале 203 г. Якутска, предусмотрев жилье эконом класса не менее 60% от всей жилой площади.

5.2.18. Цена реализации жилья экономического класса, в расчете за 1 кв.м. должна быть ниже среднерыночной цены на равноценное жилье в аналогичном районе г. Якутска, не менее чем на 10%. Цена реализации определяется в соответствии с Порядком определения верхнего предела цен реализации 1-го кв.м. жилья экономического класса для одно-, двух-, трех-, четырехкомнатных квартир в многоквартирных жилых домах, строительство которых осуществляется в 203 квартале г. Якутска изложенным в Приложении № 4 являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2.19. Согласовать с Арендатором задание на проектирование, проектно-сметную документацию.

5.2.20. Согласовать с Арендатором в течение 30 календарных дней с даты заключения настоящего договора, календарный график строительных работ.

5.2.21. Предоставлять Арендатору копию отчета «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645, по форме отчетности изложенной в Приложении № 2, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2.22. Субарендатор обязан определить долю квартир в жилых домах, предлагаемых к переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В установленном порядке участвовать в конкурсном отборе застройщиков, проводимом Правительством Республики Саха (Якутия) либо Окружной администрацией г. Якутска, в рамках реализации подпрограммы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение аварийного жилищного фонда» государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 годы». Для этого Субарендатор резервирует не менее 10% квартир эконом-класса, строящихся за счет средств Субарендатора на земельном участке, на срок не менее одного года с момента получения разрешения на строительство. Субарендатор обязан предоставлять Арендатору отчет, об участии в конкурсном отборе по форме отчетности изложенной в Приложении № 3, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2.23. В течение 7 (семи) дней с момента получения разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, передать объект на обслуживание управляющей компании, определенной Арендатором.

5.2.24. Одновременно с заключением настоящего Договора, Субарендатор обязан заключить с Арендатором договор/соглашение о возмещение затрат и/или иной/иные виды договоров необходимых для исполнения Сторонами условий Настоящего договора.

5.3. Арендатор вправе:

- 5.3.1. Осуществлять особый контроль над использованием Участка и проверку соблюдения условий Договора, в том числе с применением на Участке камер видеонаблюдения;
- 5.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:
- использования Субарендатором Участка не в соответствии с его целевым назначением (пункт 1.2 Договора);
 - использование Участка, способами, приводящими к их порче;

- невнесения Субарендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа;
- нарушения сроков, предусмотренных пунктом 1.2. Договора
- неиспользование Субарендатором Участка в течение периода, с учетом которого станет очевидным, что Субарендатор не сможет начать и окончить жилищное и иное строительство на таком участке в пределах срока, установленного пунктом 1.2. Договора;
- отступление от календарного графика строительных работ более чем на 1 год.

5.4. Субарендатор вправе:

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

- непредставления Арендатором Участка в пользование Субарендатору либо создания Арендатором препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;
- наличия у переданного Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в п. 1.2 Договора, которые не были оговорены Арендатором при заключении Договора, 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, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.2. Договора.

6. Особые условия

6.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 4.1. Договора, выплаченные Субарендатором до даты расторжения Договора, возврату Субарендатору не подлежат.

6.2. В случае, когда Договор заключается и исполняется Субарендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Субарендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

6.3. Неотделимые улучшения Участка, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка для комплексного освоения, произведенных до начала строительства объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Субарендатором поступают в собственность Арендатора.

6.4. В случае расторжения Договора по требованию Арендатора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением условий Договора Субарендатором, Субарендатор обязан: оформить объект строительства, как объект незавершенного строительства, произвести независимую оценку, и уступить объект Новому инвестору (прошедшему отбор в соответствии с Положением «Об отборе инвесторов для Комплексного освоения территории 203 квартала гор. Якутска»), заключив самостоятельный договор. Плата по оценочной стоимости Объекта, производится Субарендатору Новым инвестором, после введения объекта в эксплуатацию.

6.5. Стороны согласовали следующее условие: при строительстве внутриквартальных магистральных инженерных сетей в случае необходимости Арендатор имеет право осуществить выдел (сервитут) части земельного участка под строительство внутриквартальных магистральных инженерных сетей.

6.6. Субарендатор при осуществлении жилищного строительства в соответствии с настоящим Договором обязан при прочих равных условиях в приоритетном порядке рассматривать коммерческие предложения по поставке продукции и услуг, производимых/представляемых обществами, входящими в группу компаний АО «Республиканская инвестиционная компания» (ООО «Завод базальтовых материалов», ООО «Фабрика окон», АО «Дороги Хангалас», ОАО «РСК «Стерх» и другие), если иное не установлено действующим законодательством.

7. Ответственность Сторон

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

7.2. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктами 3.1.1-3.1.2 Договора Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы

годовой арендной платы за Участок, рассчитанной в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора, за каждый месяц просрочки.

7.3. За использование Участка не в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2; 5.2.17. Договора, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты штрафных санкций в 5 000 000 рублей за каждый месяц такого использования. Штрафные санкции определяются за каждый день нецелевого использования земельного участка, исходя из вышеуказанной суммы.

7.4. За неисполнение обязанностей, предусмотренных п. 5.2.18. Договора, в части реализации жилья экономического класса, в расчете за 1 кв.м. ниже среднерыночной цены на равноценное жилье в аналогичном районе г. Якутска, не менее чем на 10%, Арендатор вправе потребовать от Субарендатора уплаты штрафных санкций в размере 15% от стоимости реализованного жилья.

7.5. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в пункте 14. Договора.

7.6. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

8. Срок действия договора

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации, договор распространяется на взаимоотношения сторон, возникших со дня подписания Договора и акта приема передачи участка.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса российской Федерации Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора о приеме-передаче Участка, начислении субарендных платежей за использование Участка и иные связанные с ними условия распространяются на отношения Сторон, возникшие до заключения Договора.

8.2. Договор действует до 11 февраля 2018 года, но, во всяком случае, до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором

9. Расторжение договора

9.1. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон
- по требованию одной из Сторон-в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор при нарушении Субарендатором условий пунктов 5.2.17.

9.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор при нарушении Субарендатором более двух раз подряд сроков предоставления отчетности, предусмотренных п. 5.2.21. настоящего договора, на срок более чем 30 календарных дней.

9.4. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке (при наличии такого имущества).

9.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Субарендатором более двух раз подряд сроков оплаты по договору о возмещении затрат № 203/3-1/ВЗ от 11.03.2014 г., обязательство по заключению, которого, предусмотрены п. 5.2.24.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

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

10.2. 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.

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

11. Изменение условий и приостановление строительства. Консервация объекта

11.1. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между сторонами расходов по консервации объекта и оформит согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к договору о приостановлении строительства и консервации объекта.

12. Прочие условия

12.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

12.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

12.4. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по местонахождению Арендатора.

12.5. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. Приложения к договору

Приложения:

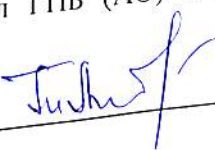
- Акт приема-передачи участка;
 - форма отчетности Субарендатора;
 - Форма отчетности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645;
 - Форма отчетности Приложение № 3;
 - Порядок определения верхнего предела цен реализации 1-го кв.м. жилья экономического класса
- Приложение № 4.

14. Адреса и реквизиты Сторон

«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «РДР Групп».
 Место нахождения: 677000, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 36/1, т/ф 40-39-65/40-39-64 р/сч. 407 028 107 421
 000 00 112 (с/сч 30101810105070000886 Ф-л ГПБ (АО) в г. Владивосток ОГРН 1111435009762 БИК
 049805820

Директор

М.П.



/Антипкина Татьяна Сергеевна/

«Субарендатор»: АО «ДСК»

Место нахождения: 677007, г. Якутск, Покровский тракт 6 км. т/ф 33-13-16, 33-13-19
 ИНН 1435019440 Якутское отделение № 8603 ОАО Сбербанк России г. Якутск
 Р/с 40702810576020101810 К/с 30101810400000000609 БИК 049805609 КПП 143501001 ОГРН
 1021401046369

Генеральный Директор

М.П.





/Гаврилкин Игорь Альбертович/

**Акт приема-передачи земельного участка
по Договору субаренды земельного участка,
находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях
жилищного строительства №203/3-1/1709-С**

«01» марта 2017 г.

г. Якутск

Настоящий Акт приема-передачи земельного участка (далее по тексту - соответственно - Акт, Участок) составлен на основании Договора субаренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Саха (Якутия), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 203/3-1/1709-С от «01» марта 2017 года (далее - Договор), заключенного между **Акционерное общество «ДСК»**, в лице генерального директора Гаврилкина Игоря Альбертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Обществом с ограниченной ответственностью «РДР Групп»**, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Антипкиной Татьяны Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе по тексту именуемые «Стороны», о нижеследующем:

1. В соответствии с подпунктами 1.1., 5.1.1. и 5.2.1. Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял Участок общей площадью 9 443 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия) г. Якутск, квартал «203», кадастровый номер 14:36:105027:1709.
2. Прием по Акту Субарендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии с Договором.
3. Акт составлен в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи Сторон:

«Арендатор»: Общество с ограниченной ответственностью «РДР Групп».

_____/Антипкина Татьяна Сергеевна

Директор
М.П.



«Субарендатор»: АО «ДСК»

_____/Гаврилкин Игорь Альбертович/

Генеральный Директор
М.П.



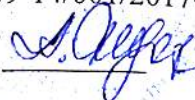
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ)

Произведена государственная регистрация: **ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ**

Дата регистрации: 12.04.2017

Номер регистрации: 14:36:105027:1709-14/001/2017-5

Государственный регистратор прав:



ФЕДОРОВА А.А.

(подпись, М.П)

Ф.И.О

Пронумеровано
на 12
листах