

ДОГОВОР
Субаренды земельного участка с
кадастровым номером 62:29:010 00 03:48

г.Рязань
«__»_____200__г.

Общество с ограниченной ответственностью «777», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Потапова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Евро-Лизинг РУС», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Похитайло Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендатор сдает, а Субарендатор принимает в субаренду на срок с «__»_____2008г. по «__»_____200__г. земельный участок общей площадью 3760 кв.м. с кадастровым номером 62:29:010 00 03:48 из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: г.Рязань, примерно в 45 м по направлению на северо-запад от ориентира кафе, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Рязанская, ш.Куйбышевское, 45, стр.1, (Октябрьский район), (далее – Участок), для строительства технопарка для строительной и автомобильной техники с элементами благоустройства и озеленения в границах согласно кадастровому паспорту земельного участка (приложение № 1). Категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Арендатору на правах аренды на основании договора аренда земельного участка № КС 31-08 Ю от 19.11.2008г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Рязанской области «__»_____2008г. за №_____.

UNTERPACHTVERTRAG
FÜR DAS GRUNDSTÜCK
mit Katasternummer 62:29:010 00 03:48

Rjasan,
den «__»_____200__

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung «777», im Folgenden "Pächter" genannt, im Namen Direktors Potapow Sergej Viktorovich, der aufgrund der Ordnung gilt, einerseits, und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung «Euro-Leasing RUS», im Folgenden genannt "Unterpächter" genannt, im Namen Generaldirektors Pohitajlo Jurij Ivanovicha, der aufgrund der Ordnung gilt, andererseits, haben den vorliegenden Vertrag wie folgt geschlossen:

1. Vertragsgegenstand.

1.1. Der Pächter verpachtet, und der Unterpächter nimmt in Unterpacht für eine Dauer vom «__»_____2008 bis zum «__»_____200__ das Grundstück mit Gesamtfläche von 3760 qm mit Katasternummer 62:29:010 00 03:48 aus den Grundbesitzen der Orte, gelegen an die Adresse: Rjasan, ungefähr in 45 m nach Nordwesten vom Orientierungspunkt des Cafés, das außerhalb des Grundstücks gelegen ist, die Adresse des Orientierungspunktes: Rjasaner Gebiet, Kujbyshevsky Chaussee, 45, Aufbau №1, (Oktoberbezirk), (weiter - das Grundstück), für die Bauführung eines Technoparks für Bau- und KFZ-Technik mit Siedlungskomforts- und Begrünungselementen in den Grenzen laut des Katasterpasses des Grundstücks (die Anlage № 1). Die Kategorie der Erden - Grundbesitze der Orte.

Das Grundstück gehört dem Pächter auf den Pachtrechten aufgrund des Grundstücks-pachtvertrags № КС 31-08 Ю vom 19. November, 2008, registriert von der Verwaltung Rjasaner Föderalregistrierungsdienstes «__»_____2008 №_____.

1.2. Der vorliegende Pachvertrag wird von der

<p>1.2. Настоящий договор заключается с письменного согласия Арендодателя – Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области.</p> <p>1.3. Передача Участка осуществляется по Акту приемки-передачи.</p> <p>1.4. Обременения: на территории Участка обеспечить свободный доступ эксплуатирующим и специализированным организациям для ремонта и обслуживания инженерных коммуникаций: контур а-б-Г-А-а- придорожная полоса.</p> <p>1.5. Ограничения в использовании Участка: нет.</p> <p>1.6. Арендатор гарантирует, что Участок на момент заключения настоящего договора не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.</p> <p>2. Арендная плата.</p> <p>2.1. Арендная плата вносится равными долями ежеквартально не позднее 10 марта, 10 июня, 10 сентября и 10 ноября по ставкам, действующим в расчетный период.</p> <p>2.2. Размер арендной платы за Участок с даты заключения договора составляет:</p> <p>- ежегодная _____ (_____) рублей,</p> <p>- ежеквартальная _____ (_____) рублей.</p> <p>2.3. Размер арендной платы подлежит изменению не чаще одного раза в год, кроме случаев, когда законом предусмотрен иной минимальный срок пересмотра размера арендной платы.</p> <p>2.4. Допускается авансовый платеж, но не более чем за двенадцать месяцев. Авансовый платеж не освобождает Субарендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы.</p> <p>2.5. Неиспользование Участка Субарендатором не является основанием не внесения им арендной платы.</p>	<p>schriftlichen Billigung des Verpachters geschlossen - Rjasaner Regionministerium für Eigentums-und Landverhältnisse.</p> <p>1.3. Die Übergabe des Grundstücks kommt laut Protokoll der Übernahme-Übergabe zustande.</p> <p>1.4. Belästigung: auf dem Grundstückterritorium wird freien Zugriff für bewirtschaftenden und spezialisierten Organisationen für Reparatur und Bedienung der Ingenieurkommunikationen gewährleistet: die Kontur а-б-Г-А-а - neben der Autostrassenzone.</p> <p>1.5. Beschränkungen in der Nutzung des Grundstücks : keine.</p> <p>1.6. Der Pächter garantiert, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vertrags nicht verkauft und nicht versetzt ist, im Streit und in Haft nicht besteht.</p> <p>2. Pachtzins.</p> <p>2.1. Der Pachtzins ist von den gleichen Anteilen vierteljährlich nicht später als am 10. März, am 10. Juni, am 10. September und am 10. November nach den Sätzen, die in die Berechnungsperiode fungieren, zu bezahlen.</p> <p>2.2. Der Pachtzins beträgt für das Grundstück ab dem Vertragsabschluss:</p> <p>- Jährlich _____ (_____) Rubel,</p> <p>- Vierteljährlich _____ (_____) Rubel.</p> <p>2.3. Die Pachtsumme unterliegt der Veränderung nicht öfter als einmal pro Jahr, außer den Fällen, wenn vom Gesetz andere minimale Frist der Revision der Pachtsumme vorgesehen ist.</p> <p>2.4. Es wird eine Vorauszahlung, aber nicht mehr als für zwölf Monate zugelassen. Die Vorauszahlung befreit den Unterpachter von der Bezahlung der Differenz nach den Zahlungen, entstehend im Ergebnis der Erhöhung der Pachtsumme, nicht.</p> <p>2.5. Wenn Unterpachter das Grundstück nicht verwendet, ist es kein Grund, dass er den Pachtzins nicht bezahlt.</p>
--	--

<p>3. Права и обязанности Арендатора.</p> <p>3.1. Арендатор имеет право:</p> <p>А) осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;</p> <p>Б) вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Субарендатором на Участке с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных настоящим договором;</p> <p>В) на возмещение вреда, причиненного Субарендатором в результате нарушения земельного законодательства.</p> <p>3.1.1. Досрочно, в одностороннем порядке, с соблюдением требований законодательства, предварительно (за 30 дней) письменно уведомив об этом Субарендатора, расторгнуть договор в порядке и случаях, предусмотренных законодательством, а также в случаях:</p> <p>А) использования Субарендатором Участка не в соответствии с разрешенным использованием, определенным п.1.1. настоящего договора;</p> <p>Б) неуплаты арендной платы в течение двух сроков подряд;</p> <p>В) невыполнения Субарендатором пп. «х» п.4.2. настоящего договора.</p> <p>3.2. Арендатор обязуется:</p> <p>А) выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;</p> <p>Б) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству РФ;</p> <p>В) в случаях, связанных с необходимостью изъятия Участка для государственных и муниципальных нужд, возместить Субарендатору в полном объеме возникающие при этом убытки в соответствии с действующим законодательством.</p>	<p>3. Rechte und Pflichten des Pächters.</p> <p>3.1. Der Pächter ist berechtigt:</p> <p>А) die Kontrolle über die Nutzung und den Schutz der Erden, die in Pacht gewährt sind, zu verwirklichen;</p> <p>Б) zu den Staatsorganen, die eine Staatskontrolle über Nutzungen und Schütze der Erden verwirklichen, Forderungen über die Arbethemmung, geführt vom Unterpächter auf dem Grundstück mit dem Gesetzgebungsverstoß, der Normativakten oder der Bedingungen, die vom vorliegenden Vertrag bestimmt sind, beizutragen;</p> <p>С) den Schadenersatz, verursacht vom Unterpächter im Ergebnis des Verstoßes der Grundgesetzgebung, zu realisieren.</p> <p>3.1.1. den Vertrag vorfristig zu kündigen , im einseitigen Verfahren, unter Beachtung der Forderungen der Gesetzgebung, davon vorläufig (30 Tage vorher) schriftlich den Unterpächter zu benachrichtigen, im Verfahren und den Fällen, die von der Gesetzgebung vorgesehen sind, sowie für folgende Fälle:</p> <p>А) Die Nutzung des Grundstücks ist nicht der erlaubten Anwendung entsprechend , die mit dem Punkten 1.1. des vorliegenden Vertrags bestimmt ist;</p> <p>Б) Die Nichtbezahlung des Pachtzinses im Laufe zwei Fristen nacheinander;</p> <p>С) Die Nichterfüllung vom Unterpächter der Punkte «х» des Punktes 4.2. des vorliegenden Vertrags.</p> <p>3.2. Der Pächter verpflichtet sich:</p> <p>А) im vollen Umfang alle Bedingungen des vorliegenden Vertrags einzuhalten;</p> <p>Б) sich in die Wirtschaftstätigkeit des Unterpächters nicht einzumischen, wenn diese der vorliegenden Vertragklauseln und der Agrargesetzgebung der Russischen Föderation nicht widerspricht ;</p> <p>С) für die Fälle, die mit der Notwendigkeit der Einziehung des Grundstücks für Staats- und Kommunalbedürfnisse verbunden sind, dem Unterpächter im vollen Umfang die entstehenden dabei Schäden vorschriftsmäßig zu erstatten.</p>
---	---

<p>4. Права и обязанности Субарендатора.</p> <p>4.1. Субарендатор имеет право:</p> <p>А) использовать Участок в соответствии с условиями настоящего договора;</p> <p>Б) требовать через суд выполнения Арендатором условий настоящего договора.</p> <p>4.2. Субарендатор обязуется:</p> <p>А) приступить к строительству технопарка для строительной и автомобильной техники с элементами благоустройства и озеленения после получения разрешения администрации муниципального образования – городской округ г.Рязань на строительство объекта;</p> <p>Б) обеспечить освоение Участка в сроки, указанные в п.1.1. настоящего договора;</p> <p>В) использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (разрешенным использованием);</p> <p>Г) выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;</p> <p>Д) своевременно и в соответствии с настоящим договором вносить арендную плату;</p> <p>Е) не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города;</p> <p>Ж) при прекращении договора субаренды Участка произвести погашение основной задолженности по арендной плате и задолженности по пеням;</p> <p>З) обеспечить Арендодателю, Арендатору и органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;</p> <p>И) в случае изменения наименования, адреса, банковских или иных реквизитов Субарендатора в десятидневный срок направлять Арендатору письменное уведомление об этом для внесения</p>	<p>4. Rechte und Pflichten des Unterpächters.</p> <p>4.1. Der Unterpächter ist berechtigt:</p> <p>A) Das Grundstück entsprechend der vorliegenden Vertragsklauseln zu verwenden;</p> <p>B) Im Prozesswege die vorliegende Vertragserfüllung vom Pächter zu fordern.</p> <p>4.2. Der Unterpächter verpflichtet sich:</p> <p>A) Mit der Bauführung des Technoparks für Bau- und KFZ-Technik mit Siedlungskomforts- und Begrünungselementen nach dem Erhalten der Bauführungslösung von der Gemeindeformationverwaltung – Rjasaner Landkreis - zu beginnen;</p> <p>B) Die Grundstückerschließung in den Fristen, die im Punkte 1.1. des vorliegenden Vertrags angegeben sind, zu gewährleisten ;</p> <p>C) Das Grundstück entsprechend dem Ziel und den Bedingungen seiner Zuweisung (die erlaubte Nutzung) zu verwenden;</p> <p>D) Im vollen Umfang alle vorliegende Vertragsklauseln einzuhalten;</p> <p>E) Rechtzeitig und entsprechend dem vorliegenden Vertrag, den Pachtzins zu bezahlen;</p> <p>F) Keine Handlungen, die zur Verschlechterung der Qualitätscharakteristiken des Grundstücks, und der Umwelt auf dem Pachterritorium, sowie zur Stadtverschmutzung aufführen, zuzulassen;</p> <p>G) Beim Erlöschen des Pachtvertrags über das Grundstück, die Ablösung der Hauptverschuldung nach dem Pachtzins und der Verschuldung nach den Vertragsstrafen zu erfolgen;</p> <p>H) Dem Verpächter, dem Pächter und den Organen der Staatskontrolle über die Nutzung und den Schutz der Erden den freien Zugriff auf das Grundstück zu gewährleisten;</p> <p>I) Im Falle der Veränderung der Benennung, der Adresse, Bank- oder anderer Angaben des Unterpächters in die Zehntagesfrist, dem Pächter eine Notifizierung darüber für die Abänderung zum vorliegenden Vertrag zu</p>
--	--

<p>изменений в настоящий договор;</p> <p>К) не нарушать прав других землепользователей;</p> <p>Л) обеспечить свободный доступ топогеодезических организаций к геодезическим знакам, расположенным на арендуемом Участке;</p> <p>М) обеспечить сохранность геодезических знаков, расположенных на арендуемом Участке и восстановление в случае их утраты;</p> <p>Н) при строительстве вне площадочных инженерных сетей получить в установленном порядке соответствующее разрешение;</p> <p>О) при завершении строительства объекта произвести и сдать в администрацию муниципального образования – городской округ г.Рязань материалы топографических изысканий, в том числе исполнительную съемку М 1:500, в пределах арендуемой территории, включая вне площадочные инженерные сети;</p> <p>П) содержать арендуемый земельный участок и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с санитарными нормами и правилами;</p> <p>Р) подъездные пути от существующих проездов (магистралей) к въездным (выездным) воротам строительной площадки выполнить из твердого покрытия (асфальта, бетона, ж/б плиты);</p> <p>С) установить ограждение строительной площадки высотой 2,0-2,5 метра стандартного типа, согласованного с отделом архитектуры и градостроительства;</p> <p>Т) в случае необходимости прокладки новых инженерных коммуникаций обеспечить беспрепятственный доступ на территорию Участка;</p>	<p>richten;</p> <p>J) Die Rechte anderer Bodennutzer nicht zu verletzen;</p> <p>L) Den freien Zugriff geodätischen Organisationen zu den geodätischen Zeichen, die auf dem Pachtgrundstück gelegen sind, zu gewährleisten;</p> <p>M) Die Erhaltung der geodätischen Zeichen, die auf dem Pachtgrundstück gelegen sind, und die Wiederherstellung im Falle ihres Verlustes zu gewährleisten;</p> <p>N) Beim Bau ingenieurmässigen Netze außer der Fläche, vorschriftsmäßig ein angemessenes Erlaubnis zu bekommen;</p> <p>O) Zum Schluß des Objektbaues in die Verwaltung der Gemeindeformation - Stadtbezirk Rjasan - die Materialien der topographischen Untersuchungen abzugeben, unter anderem die Exekutivaufnahme M 1:500, im Rahmen des Pachtterritoriums, einschließlich ingenieurmässigen Netze außer der Fläche;</p> <p>P) Das Pachtgrundstück und das zu ihm angrenzende Territorium im ordnungsgemässigen Sanitätszustand entsprechend den Sanitätsnormen und Vorschriften zu enthalten;</p> <p>Q) Die Zufahrtswege von existierenden Fahrten (Magistralen) zum Einfahrts- (Ausfahrts)tor des Bauplatzes, aus der festen Deckung (Asphalt, Beton, Stahlbetonplatten) zu machen;</p> <p>R) Die Standartumzäunung des Bauplatzes 2,0-2,5 Meter hoch festzustellen, die mit der Architekturen- und Stadtplanungenabteilung abgestimmt ist;</p> <p>S) Im Falle der neuen Ingenieurkommunikationenverlegung, den freien Zutritt auf das Grundstücksterritorium zu gewährleisten;</p>
---	--

У) после подписания договора и (или) изменений (соглашений) к нему передать его (их) на государственную регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Рязанской области в течение 5(пяти) дней;

Ф) после окончания строительства выполнить благоустройство территории Участка, с его озеленением;

Х) получить разрешение на строительство объекта в течение одного года с даты заключения настоящего договора аренды Участка;

5. Ответственность сторон.

5.1. За неуплату арендной платы в установленный настоящим договором срок начисляется пеня в размере 0,04 процента от суммы недоимки за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает Субарендатора от оплаты задолженности по арендной плате.

5.2. В случае продления срока действия договора, возобновления договора на неопределенный срок или заключения нового договора аренды Участка для завершения строительства объекта ставка арендной платы применяется с использованием повышающего коэффициента 5,0 начиная с момента истечения срока настоящего договора.

5.3. Нанесение ущерба экологическим характеристикам Участка предусматривает ответственность по нормам городских природоохранных и санитарных служб, а также действующего земельного законодательства.

6. Обстоятельства непреодолимой силы.

6.1. Непреодолимая сила, то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства (стихийные явления, военные действия и т.д.), препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему договору, освобождает её от ответственности за исполнение этих обязательств. О наступлении особых

T) Nach der Vertragsunterfertigung bzw. der Abkommenveränderungen es (sie) in die Staatsregistrierung in Rjasaner Verwaltung des Föderaleintragungsdienstes im Laufe von 5 (fünf) Tage zu vermitteln;

U) Nach dem Bauabschluss, Siedlungskomfort des Grundstücksterritoriums, mit seiner Begrünung, zu verwirklichen;

V) Die Baugenehmigung des Objektes im Laufe eines Jahres ab dem Abschluss des vorliegenden Pachtvertrages zu erhalten;

5. Haftung.

5.1. Für die Nichtbezahlung der Rente in die vom vorliegenden Vertrag bestimmte Frist wird die Vertragsstrafe im Betrage von 0,04 Prozente von der Summe des Abgaberrückstandes für jeden Verzugstag angerechnet. Die Bezahlung der Vertragsstrafe befreit den Unterpachter seit der Bezahlung der Verschuldung nach der Rente nicht.

5.2. Im Falle der Verlängerung der Geltungsdauer des Vertrags, der Vertragserneuerung auf die unbestimmte Frist oder die Abschlüsse des neuen Pachtvertrages der Stelle für die Vollendung des Baues des Objektes wird der Zinssatz mit der Nutzung des erhöhenden Koeffizienten 5,0 seit dem Moment des Ablaufes der Frist des vorliegenden Vertrags verwendet.

5.3. Die Schädigung(Beschädigung) den ökologischen Charakteristiken der Stelle sieht die Haftung nach den Normen städtisch naturschutz- und der Sanitätsdienste, sowie der geltenden(handelnden) Grundgesetzgebung vor.

6. Die höheren Gewalten.

6.1. Die Force majeure, das heißt die außerordentlichen und bei den gegebenen(vorliegenden) Bedingungen unüberwindlichen Umstände (die spontanen(elementaren) Erscheinungen, die Kriegsoperationen usw.), behindernd einer der Seiten(Parteien), die Verpflichtungen im vorliegenden Vertrag zu erfüllen, befreit sie

обстоятельств каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше шести месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего договора.

7. Заключительные положения.

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также его продление и расторжение оформляются дополнительными соглашениями, являющимися его неотъемлемой частью.

7.3. При досрочном расторжении договора № КС 31-08 Ю аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:010 00 03:48 на период строительства от 19.11.2008г. настоящий договор прекращает свое действие.

7.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Рязанской области.

7.5. Расходы по государственной регистрации договора, его расторжению и внесению в него изменений возлагаются на Субарендатора.

7.6. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр для Арендодателя – Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области, второй экземпляр для Арендатора – ООО «777», третий экземпляр для Субарендатора – ООО «Евро-Лизинг РУС», четвертый экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы по Рязанской области, пятый экземпляр для Администрации муниципального образования – городской

seit der Haftung über die Erfüllung dieser Verpflichtungen. Über das Eintreten der besonderen Umstände ist jede der Seiten(Parteien) sofort verpflichtet, andere Seite(Partei) zu benachrichtigen.

Die Benachrichtigung Gehörig-, beurkundet sein, dem ausgestellten staatlichen auf jenes bevollmächtigten Organ. Bei der Dauer der besonderen Umstände über sechs Monaten der Seite(Partei) Gehörig-(sollen) sich für die Herstellung(Produktion) der beiderseitig akzeptablen Lösung, die mit der Fortsetzung der Handlung(Wirkung) des vorliegenden Vertrags verbunden ist treffen(vorkommen).

7. Schlußlagen.

7.1. Die Streite, die bei der Erfüllung des vorliegenden Vertrags entstehen, entscheiden sich im Verfahren, das vom geltenden Recht bestimmt ist.

7.2. Alle Veränderungen und die Ergänzungen zum vorliegenden Vertrag, sowie seine Verlängerung und die Auflösung(Aufhebung) werden von den Zusatzvereinbarungen, die sein untrennbarer Bestandteil sind aufgemacht.

7.3. Bei der vorfristigen Auflösung(Aufhebung) des Vertrags № КС 31-08 Ю der Miete(Pacht) des Grundstücks mit Katasternummer 62:29:010 00 03:48 für die Dauer vom Bau von 19.11.2008г. Der vorliegende Vertrag stellt die Handlung(Wirkung) ein.

7.4. Der vorliegende Vertrag tritt ab Datum seiner Registrierung in der Verwaltung des Bundes-Registrierungsdienstes durch Gebiet Rjasan in Kraft.

7.5. Die Kosten werden nach der staatlichen Registrierung des Vertrags, seiner Auflösung(Aufhebung) und der Eintragung in ihn der Veränderungen auf den Unterpachter beauftragen.

7.6. Der vorliegende Vertrag ist in fünf Exemplaren, die die identische Rechtskraft haben aufgestellt(gebildet). Das erste Exemplar für den Vermieter - das Ministerium der vermögensrechtlichen und Grundbeziehungen Gebietes Rjasan, das zweite Exemplar für den Pächter - die GmbH «777», das dritte Exemplar für den Unterpachter - die GmbH «Euro-Leasing РУС», das vierte Exemplar für die Verwaltung des Bundes-Registrierungsdienstes durch Gebiet Rjasan,

