

Договор № 00696/2025PX
субаренды земельного участка

г. Москва

"07" февраля 2025 г.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Компания по девелопменту горнолыжного курорта «Роза Хутор» (сокращенное наименование – ООО «Роза Хутор»), ОГРН 1037702012952, ИНН 7702347870, адрес (местонахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123458, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 30, помещение 1/3/1, в лице Генерального директора Белокобыльского Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ" (сокращенное наименование – ООО «АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ»), ОГРН 1226600006797, ИНН 6658551128, адрес (местонахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: г. Екатеринбург, ул. Белореченская, д.4, помещ. 64, в лице Представителя по доверенности Иванова Игоря Викторовича, 11 июня 1968 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт серии 6513 № 599915, выданный УФМС России по Свердловской области в Ленинском р-не гор. Екатеринбурга 30 июля 2013 года, действующий на основании Доверенности от 24.12.2024 года, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору во временное пользование за плату **часть земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:2131**, категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование - горная Олимпийская деревня (2600 мест) (проектные и изыскательские работы, строительство), площадью 138 611 кв.м., расположенного по адресу (местоположение): Краснодарский край, г. Сочи, Сочинский национальный парк, Краснополянское лесничество, квартал 43, 59.

Границы, указанной в настоящем пункте и Договоре части земельного участка, представляемой Субарендатору в субаренду, указаны в **Приложении № 2** к Договору (далее – Участок).

Площадь передаваемого в субаренду Участка составляет 1670 кв. м.

1.2. На Участке расположено здание с кадастровым номером 23:49:0512002:4572 (далее - Здание), в отношении которого между Арендатором (продавец) и Субарендатором (покупатель) заключен Договор купли-продажи недвижимого имущества и уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 04882/2023 PX от 28.12.2023 г. (далее – договор купли-продажи).

1.3. Участок предоставляется в субаренду Субарендатору в указанных в Приложении № 2 к Договору границах в целях эксплуатации Здания.

1.4. Предоставление Участка Арендатором Субарендатору в субаренду оформляется Актом приёма-передачи Участка в субаренду, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием Сторонами Акта приёма –передачи Здания в соответствии с договором купли-продажи. Право субаренды Участка возникает у Субарендатора с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Участка в субаренду.

1.5. На момент заключения настоящего Договора сдаваемый в аренду Участок находится у Арендатора в аренде на основании договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 01-09/3648 от 12.09.2018 г. (далее - Договор аренды).

Указанный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 05.12.2011 г. № 23-23-22/190/2011-222.

Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Субарендатор обязан:

2.1.1. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель, разрешенным использованием и целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2.1.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.3. Осуществлять мероприятия по охране Участка и расположенных на нем других природных ресурсов.

2.1.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2.1.5. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земельном участке.

2.1.6. Своевременно вносить субарендную плату за пользование земельным участком.

2.1.7. При прекращении настоящего Договора в срок 5 (пять) календарных дней вернуть Арендатору земельный участок в пригодном к использованию состоянии.

2.1.8. Без согласования с Арендатором не допускать:

- возведения на Участке/по границам Участка заборов или любых иных ограждений, сооружений/конструкций;

- внесения изменений в ландшафтные решения. Территория Участка должна быть сохранена в том же стиле/виде/колористике, что и на момент заключения Договора.

В случае, если Субарендатор не исполнит/исполнит ненадлежащим образом обязательства, указанные в настоящем подпункте, Арендатор имеет право потребовать от Субарендатора устранения нарушений.

2.2. Субарендатор имеет право:

2.2.1. Заключать Договор субаренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

2.2.2. Осуществлять другие права на использование Участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. В указанном в п. 1.4. Договора порядке предоставить Субарендатору Участок по Акту приема-передачи Участка в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п. 1.3 настоящего Договора.

2.3.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Субарендатора препятствия в использовании Участка.

2.3.3. Принять от Субарендатора по Акту возврата Участок в срок 5 (пять) календарных дней по истечении срока субаренды либо при прекращении настоящего Договора по иным основаниям.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Контролировать целевое использование Субарендатором переданного в субаренду Участка.

2.4.2. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случае, если Субарендатор использует Участок не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

2.4.3. В случае существенного нарушения Субарендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в течение 5 (пяти) рабочих дней за два срока подряд.

3. Субарендная плата, порядок внесения

3.1. Субарендная плата по настоящему Договору устанавливается в денежной форме исходя из ставки 4,00 (четыре) рубля 00 копеек за 1 кв.м., в год и составляет сумму в размере 556,67 (пятьсот пятьдесят шесть) рублей 67 копеек, в том числе НДС 20% в месяц.

3.2. Субарендатор вносит субарендную плату Арендатору безналичным путем не позднее 10-го числа каждого месяца путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендатора, указанный в реквизитах настоящего Договора.

Обязанность Субарендатора по оплате считается исполненной в момент списания денежных средств со счета Субарендатора.

4. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор несет перед Субарендатором ответственность за недостатки сданного в аренду Участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего Договора он не знал об этих недостатках.

4.3. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор вправе потребовать от Субарендатора выплаты неустойки в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

4.4. В случае использования Участка не в соответствии с его целевым назначением Арендатор вправе потребовать от Субарендатора выплаты штрафа в 2-кратном размере месячной арендной платы и возмещения всех причиненных этим убытков (реальный ущерб).

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.5 настоящего Договора, каждая Сторона должна

без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

4.7. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и по возможности дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

4.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.5 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

5.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора.

Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.

6.2. Срок субаренды по настоящему Договору – до момента выполнения п. 4.11 договор купли-продажи, но не более 11 (одиннадцати) месяцев. Срок субаренды исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка в субаренду.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

7. Заключительные положения

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении реквизитов и адресов.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

7.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.6.1. Форма Акта приема-передачи части земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:2131 (Приложение № 1).

7.6.2. Схема части земельного участка (Приложение № 2).

8. ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:	Субарендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Компания по девелопменту горнолыжного курорта «Роза Хутор» Адрес места нахождения: 123458, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 30, помещение 1/3/1 ОГРН 1037702012952 ИНН 7702347870; КПП 773401001 Реквизиты: ВЭБ.РФ г. Москва р/сч (RUB) 40702810711754415407 к/сч 30101810500000000060 БИК 044525060 Тел. (495) 232 18 13/Факс (495) 232 18 27 e-mail: info@rosakhutor.com Генеральный директор	Общество с ограниченной ответственностью "АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ" Адрес места нахождения: 620102, Свердловская обл., ул. Белореченская, д.4, помещ. 64 ОГРН 1226600006797, ИНН 6658551128, КПП 665801001 Реквизиты: АО "Банк ДОМ.РФ" р/с 40702810100790020449, к/с 30101810345250000266, БИК 044525266 Тел. +7 343 2222 774 Электронная почта: info@atlasgroup.su
М.П. _____ Белокобыльский А.Ю./	М.П. _____ Иванов И.В./



Акт
приема-передачи (форма) по договору субаренды земельного участка
№ _____ от _____ 2025 г.

г. _____ «____» _____ 2025 года

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Компания по девелопменту горнолыжного курорта «Роза Хутор» (сокращенное наименование – ООО «Роза Хутор»), ОГРН 1037702012952, ИНН 7702347870, адрес (местонахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123458, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Строгино, улица Маршала Прошлякова, дом 30, помещение 1/3/1, в лице Генерального директора Белокобыльского Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ" (сокращенное наименование – ООО «АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ»), ОГРН 1226600006797, ИНН 6658551128, адрес (местонахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: г. Екатеринбург, ул. Белореченская, д.4, помещ. 64, в лице Представителя по доверенности Иванова Игоря Викторовича, 11 июня 1968 года рождения, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт серии 6513 № 599915, выданный УФМС России по Свердловской области в Ленинском р-не гор. Екатеринбурга 30 июля 2013 года, действующий на основании Доверенности от 24.12.2024 года, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, совместные именуемые «Стороны», а каждая по отдельности «Сторона», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендатор в соответствии с условиями Договора субаренды земельного участка № 23:49:0512002:2131 от «____» _____ 2025 года передал Субарендатору, а Субарендатор принял в субаренду за плату часть земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:2131, категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование - горная Олимпийская деревня (2600 мест) (проектные и изыскательские работы, строительство), площадью 138 611 кв.м., расположенного по адресу (местоположение): Краснодарский край, г. Сочи, Сочинский национальный парк, Краснополянское лесничество, квартал 43, 59.

Площадь передаваемого в субаренду Участка составляет 1670 кв. м.

Границы части земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:2131, переданной Субарендатору в субаренду, указаны в Приложение № 2 к Договору субаренды земельного участка № _____ от _____, необходимы и достаточны для эксплуатации здания с кадастровым номером 23:49:0512002:4572.

2. Вышеуказанная часть земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:2131 Субарендатором осмотрена. Субарендатор удовлетворен состоянием земельного участка и претензий в отношении передаваемого земельного участка, включая претензии по качеству, не имеет.

3. Настоящий Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах.

Арендатор:
ООО «Роза Хутор»
Генеральный директор

Субарендатор:
ООО «АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ»
Представитель по доверенности

_____/Белокобыльский А.Ю./

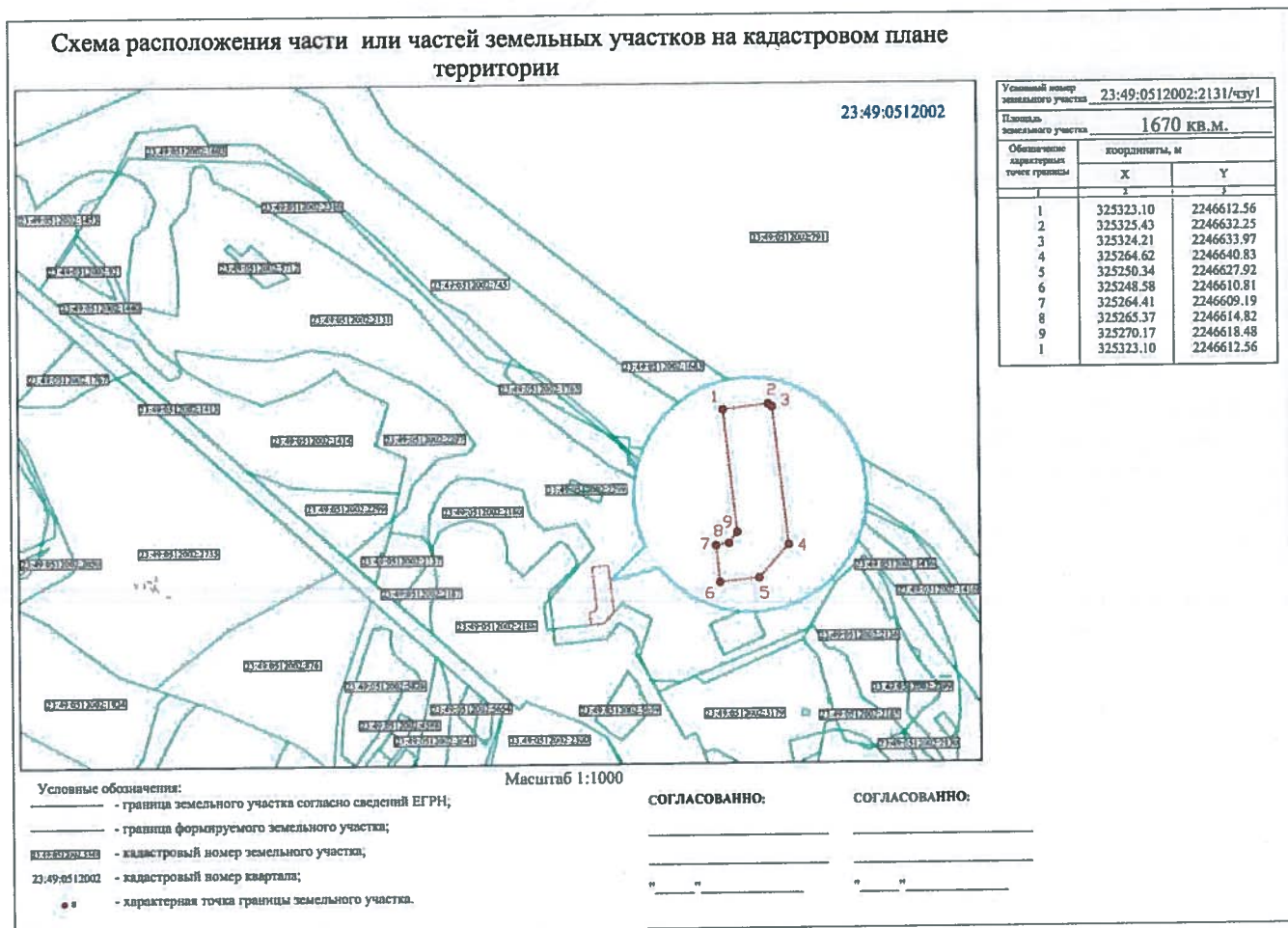
_____/Иванов И.В./
м.п.



г. Москва

«07» февраля 2025 года

Схема части земельного участка с кадастровым номером 23:49:0512002:2131 в границах, необходимых для эксплуатации здания с кадастровым номером 23:49:0512002:4572 к договору субаренды земельного участка № 00696/2025PX от «07» февраля 2025 г.



Арендатор:
ООО «Роза Хутор»
Генеральный директор

Субарендатор:
ООО «АТЛАС АЛЛЕЯ ФЛАГОВ»
Представитель по доверенности

_____/Белокобыльский А.Ю./

_____/Иванов И.В./

М.П.



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

5 (пять) листов

Генеральный директор ООО «Роза Хутор»



А.Ю. Белокобыльский