

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

г. Новороссийск

19 декабря 2016г.

Джалиле Армандж Джалилович, 19.09.1966 г.р., паспорт серия 0311 №938161, выдан 24.02.2012г. отделом УФМС по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа, код подразделения 230-020, в лице Коваленко Сергея Алексеевича, паспорт 03 05 № 783225, выдан 12 апреля 2005г. УВД Центрального округа г. Новороссийска, Краснодарского края, проживающего по адресу: г. Новороссийск, ул. Коммунистическая д. 4, кв. 62, действующего на основании нотариальной доверенности 23АА6519200 от 21.10.2016г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Акционерное общество Межрегиональная передвижная механизированная колонна «Краснодарская-1», в лице генерального директора Нехай Аслана Юсуфовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору возмездно, согласно ст. 2 настоящего договора, во временное владение и пользование шесть земельных участков - к.н. 23:47:0118055:6063, площадью 6716 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов - комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей); - к.н. 23:47:0118055:6064, площадью 9591 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов - комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей); - к.н. 23:47:0118055:6065, площадью 17877 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов - комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей); - к.н. 23:47:0118055:6066, площадью 9580 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов - комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей); - к.н. 23:47:0118055:6067, площадью 9754 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов - комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей); - к.н. 23:47:0118055:6068, площадью 12619 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов - комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей), а Арендатор обязуется принять вышеуказанные земельные участки по акту приема-передачи и поэтапно осуществить на них строительство в соответствии с проектной документацией являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Земельные участки; указанные в п.1.1. настоящего договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выписками из ЕГРП от 14 декабря 2016 года.

1.3. Арендодатель гарантирует что земельные участки указанные в пункте 1.1. настоящего Договора не обременены правами третьих лиц, не находится под арестом, права на него не оспариваются в суде.

Объектов недвижимого имущества на земельных участках, указанных в пункте 1.1.

Арендатор

Арендодатель

настоящего Договора не расположено.

1.4. Срок аренды земельных участков указанных в пункте 1.1. настоящего Договора устанавливается до 15 декабря 2023 года.

1.5. Цена аренды земельных участков составляет 575 260 000 (пятьсот семьдесят пять миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей. Оплата по настоящему договору осуществляется согласно п. 2.1. настоящего Договора.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. В качестве арендной платы за земельные участки Арендатор обязуется передать в собственность Арендодателя долю в размере 14% от всех жилых и нежилых площадей, включая парковочные места, возведенных на земельном участке Арендодателя.

2.2. Срок заключения договоров долевого участия на строительство объектов указанных в п. 2.1. настоящего Договора, не должен превышать 10 (десять) календарных дней после получения права Арендатора на заключение договоров долевого участия в строительстве.

2.3. Расчет по договорам долевого участия в строительстве будет осуществляться путем зачета встречных однородных требований по настоящему договору аренды земельных участков и договорам долевого участия.

2.4. Датой оплаты договора или договоров долевого участия является дата направления Арендодателем, по почте, Арендатору уведомления о зачет встречных однородных требований.

2.5. Стороны договорились о том, что у Арендатора отсутствует право на односторонний зачет встречных однородных требований по договору аренды и договорам долевого участия в строительстве.

2.6. Для зачета встречных однородных требований Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра недвижимости указанной в п. 2.1. настоящего договора 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;
- возводить жилые многоэтажные многоквартирные и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельных участков и их разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков;
- осуществлять мероприятия по охране земельного участка, в том числе меры пожарной безопасности;
- соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных

Арендатор

Арендодатель

и иных правил, нормативов;

- произвести изыскательские, геодезические, проектные и иные работы необходимые для возведения на арендуемых участках жилых многоэтажных многоквартирных домов и иных строений.

- согласовывать с Арендодателем перечень организаций, которых Арендатор планирует привлечь для подведения коммуникаций к земельному участку, проведения изыскательских, геодезических, проектных и иных работ, а также согласовать стоимость предоставляемых услуг и работ. В случае несогласия Арендодателя с предложениями Арендатора по выбору организаций и (или) стоимости услуг (работ), на основании встречного предложения Арендодателя, Арендатор обязуется привлечь указанные Арендодателем организации по согласованной с ним цене.

- Возвести жилые многоэтажные многоквартирные дома и иные строения согласно следующему плану-графику застройки земельных участков:

23:47:0118055:6065, этап 1 – начало 15 января 2017 года – окончание 15 января 2020 года, объем 28 400 (двадцать восемь тысяч четыреста) м.кв.

23:47:0118055:6064, этап 2 - начало 15 июля 2017 года – окончание 15 января 2019 года, объем 17 400 (семнадцать тысяч четыреста) м.кв.

23:47:0118055:6068, этап 3 - начало 15 марта 2018 года – окончание 15 марта 2020 года, объем 22 400 (двадцать две тысячи четыреста) м.кв.

23:47:0118055:6067, этап 4 - начало 15 мая 2019 года – окончание 15 ноября 2021 года, объем 17 400 (семнадцать тысяч четыреста) м.кв.

23:47:0118055:6063 и 23:47:0118055:6066, этап 5 - начало 15 декабря 2020 года – окончание 15 декабря 2023 года, объем 31 800 (тридцать одна тысяча восемьсот) м.кв.

- оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

- компенсировать расходы Арендодателя по уплате налогов за застраиваемые земельные участки, полученные в аренду в течении 10 (десяти) календарных дней после совершения Арендодателем соответствующих налоговых платежей. Компенсация расходов Арендодателя производится согласно п. 3.2. Договора («План- график застройки земельных участков»).

3.3. Арендодатель имеет право:

- досрочно расторгнуть заключенный договор аренды в случаях, предусмотренных законом или настоящим Договором, путем направления уведомления о расторжении договора в адрес Арендатора. Договор считается расторгнутым через 10 (десять) календарных дней, после направления Арендодателем Арендатору уведомления о расторжении.

- осуществлять контроль за использованием переданных Арендатору земельных участков

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельные участки, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

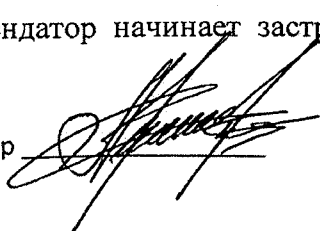
- уплачивать налоги на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

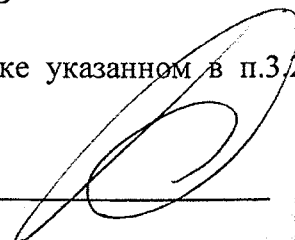
#### 4. УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКОВ

4.1. Арендатор начинает застройку земельных участков в порядке указанном в п.3.2

Арендатор



Арендодатель



(п.3.2.) земельном участке, до семидесяти процентной готовности всех объектов на предыдущем земельном участке, либо до продажи семидесяти процентов площадей по договорам долевого участия в строительстве в объектах на предыдущем земельном участке. Заключать договоры долевого участия в строительстве на земельных участках на которых еще не начато строительство Арендатор может только с письменного согласия Арендодателя.

4.3. При не заключении договора долевого участия и в случае не сдачи в эксплуатацию объектов недвижимости, запланированных к постройке на соответствующем земельном участке через 24 месяца, а для 5 и 6 этапа строительства через 36 месяцев, после начала соответствующего этапа строительства, указанного в п. 3.2. настоящего договора, Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор с Арендатором на следующих условиях:

- Земельный участок, на котором уже начато строительство, по выбору Арендатора, может быть выкуплен у Арендодателя исходя из стоимости 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за один квадратный метр либо безвозмездно возвращен Арендодателю вместе с объектом незавершенного строительства, при этом стоимость объекта незавершенного строительства, расположенных на возвращенном земельном участке, должна быть оплачена Арендодателем после того, как эти объекты будут достроены и проданы. Стороны договорились, что возвращая Арендодателю земельные участки с объектами не завершённого строительства – последние до момента их оплаты не будут находиться в залоге у Арендатора. Стоимость выкупа объектов не завершённого строительства на возвращенном земельном участке или участках равна себестоимости их постройки до фактической степени готовности.

4.4. Выкупить земельные участки или передать объекты незавершенного строительства и вернуть земельные участки, Арендатор обязан в течении 30 календарных дней после получения уведомления о расторжении договора аренды.

4.5. При расторжении договора аренды и у Арендодателя остается право выкупа подведенных Арендатором к земельным участкам, указанных в п.1.1 настоящего договора, коммуникации и мощности по их себестоимости.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

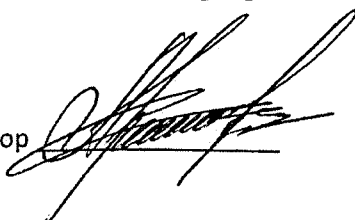
5.2. В случае нарушения Арендатором условий, установленных в разделе 4.3. настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты пени за каждый день просрочки оплаты стоимости земельных участков в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

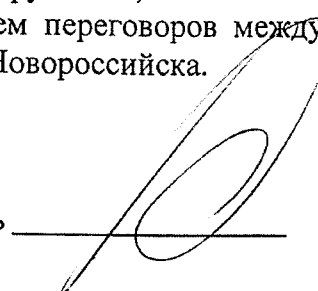
6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, стороны решают путем переговоров.

6.2. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, изменения, прекращения или недействительности, не урегулированные путем переговоров между Сторонами подлежат разрешению Октябрьском районном суде г. Новороссийска.

Арендатор



Арендодатель



## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Одностороннее расторжение и отказ от исполнения настоящего договора не допускается, за исключением случаев предусмотренных настоящим договором.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

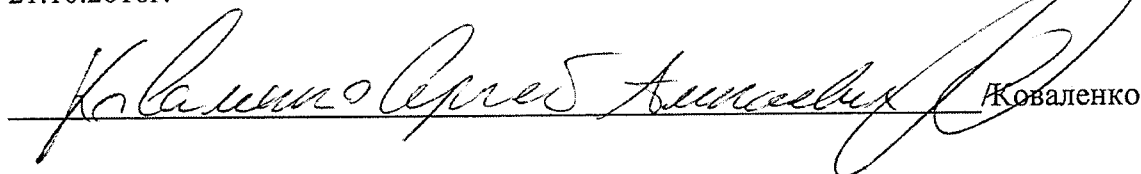
8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «АРЕНДОДАТЕЛЬ»:

Джалиле Армандж Джалилович, 19.09.1966 г.р., паспорт серия 0311 №938161, выдан 24.02.2012г. отделом УФМС по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа, код подразделения 230-020, в лице **Коваленко Сергея Алексеевича**, паспорт 03 05 № 783225, выдан 12 апреля 2005г. УВД Центрального округа г. Новороссийска, Краснодарского края, проживающего по адресу: г. Новороссийск, ул. Коммунистическая д. 4, кв. 62, действующего на основании нотариальной доверенности 23АА6519200 от 21.10.2016г.

  
Коваленко С.А./

### «АРЕНДАТОР»:

Акционерное общество Межрегиональная передвижная механизированная колонна «Краснодарская-1»

Юридический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, д. 11/2, оф. 201

ИНН/КПП 2309001518/230901001, ОГРН 1022301428050

Р/с 40702810100000004060 в Филиале «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар, к/с 30101810400000000700, БИК 040349700

Тел.: 8 (861) 233-98-13, 8 (861) 992-42-84, 8 (861) 233-02-60

E-mail: mpmk-1@mail.ru, сайт: www.mpmk-1.ru

Генеральный директор  
АО МПМК «Краснодарская-1»



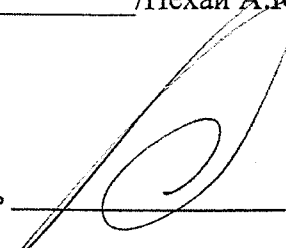


/Нехай А.Ю./

Арендатор



Арендодатель



## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

г. Новороссийск

19 декабря 2016г.

Джалиле Армандж Джалилович, 19.09.1966 г.р., паспорт серия 0311 №938161, выдан 24.02.2012г. отделом УФМС по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа, код подразделения 230-020, в лице **Коваленко Сергея Алексеевича**, паспорт 03 05 № 783225, выдан 12 апреля 2005г. УВД Центрального округа г. Новороссийска, Краснодарского края, проживающего по адресу: г. Новороссийск, ул. Коммунистическая д. 4, кв. 62, действующего на основании нотариальной доверенности 23АА6519200 от 21.10.2016г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

**Акционерное общество Межрегиональная передвижная механизированная колонна «Краснодарская-1»**, в лице генерального директора **Нехай Аслана Юсуфовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1.1. В соответствии с условиями Договора аренды земельных участков от 19 декабря 2016 года по настоящему акту Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество:

- земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6063**, площадью 6716 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов – комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей);

- земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6064**, площадью 9591 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов – комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей);

- земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6065**, площадью 17877 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов – комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей);

- земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6066**, площадью 9580 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов – комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей);

- земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6067**, площадью 9754 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов – комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей);

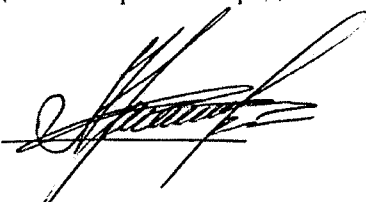
- земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6068**, площадью 12619 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской, категория: земли населенных пунктов – комплексная многоэтажная высокоплотная застройка (9 и более этажей).

2. Арендатор осмотрел указанные в пункте 1 настоящего Акта земельные участки в натуре, ознакомился с их количественными и качественными характеристиками, правовым режимом использования земель и не имеет претензий.

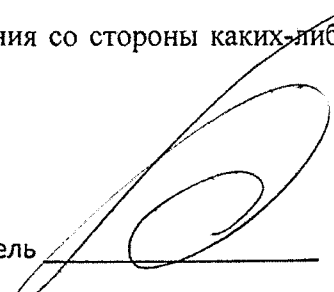
3. Настоящий Акт подписан Сторонами добровольно, без принуждения со стороны каких-либо лиц.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 3 (трех) экземплярах.

Арендатор



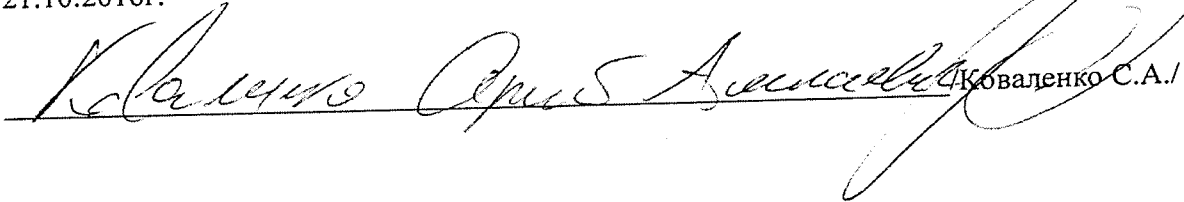
Арендодатель



**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ»:**

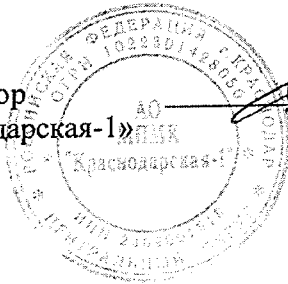
Джалиле Арманж Джагилович, 19.09.1966 г.р., паспорт серия 0311 №938161, выдан 24.02.2012г. отделом УФМС по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа, код подразделения 230-020, в лице **Коваленко Сергея Алексеевича**, паспорт 03 05 № 783225, выдан 12 апреля 2005г. УВД Центрального округа г. Новороссийска, Краснодарского края, проживающего по адресу: г. Новороссийск, ул. Коммунистическая д. 4, кв. 62, действующего на основании нотариальной доверенности 23АА6519200 от 21.10.2016г.

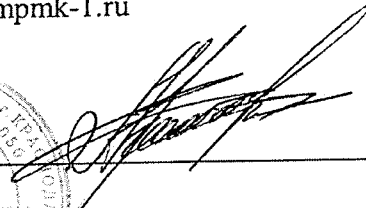
  
/Коваленко С.А./

**«АРЕНДАТОР»:**

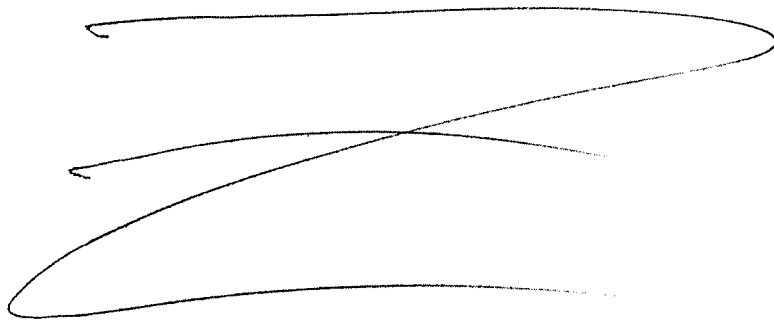
**Акционерное общество Межрегиональная передвижная механизированная колонна «Краснодарская-1»**  
Юридический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, д. 11/2, оф. 201  
ИНН/КПП 2309001518/230901001, ОГРН 1022301428050  
Р/с 40702810100000004060 в Филиале «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар, к/с 30101810400000000700, БИК 040349700  
Тел.: 8 (861) 233-98-13, 8 (861) 992-42-84, 8 (861) 233-02-60  
E-mail: mpmk-1@mail.ru, сайт: www.mpmk-1.ru

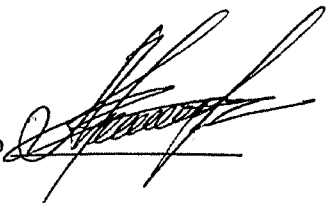
Генеральный директор  
АО МПМК «Краснодарская-1»

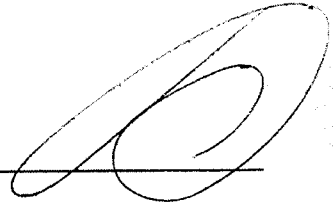




/Нехай А.Ю./

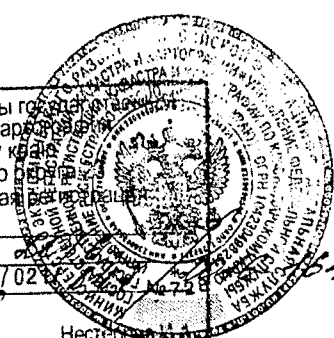


Арендатор 

Арендодатель 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 08.10.2018  
Номер регистрации 23-23/021-23/028  
Государственный регистратор Нестерова



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 08.10.2018  
Номер регистрации 23-23/021-23/028  
Государственный регистратор Нестерова





