Договор № 25/07/18
аренды недвижимого имущества

г. Воронеж «25» июля 2018 г.

Гр-н Российской Федерации Хамин Глеб Евгеньевич (паспорт № 20 17 057229, выданный отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 28 марта 2017 года, код подразделения 360-004, зарегистрированный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 38-Б, кв. 99), в лице представителя Кураевой Ольги Владимировны паспорт серии 20 03 № 001539, выдан Железнодорожным РОВД города Воронежа 11.04.2002 г., код подразделения 362-001, зарегистрированной по адресу: г. Воронеж, ул. 9 января, д. 233/19, кв. 317, действующая на основании доверенности от 18 января 2018 года, удостоверенной нотариусом г. Воронеж Гавриловой Л. В. за № 36/24–н/36-2018-2-74, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **ООО Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина»**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Хамина Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью 10 000 (Десять тысяч) кв. м, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Шишкова, 140б, участок №3 (далее – Земельный участок), а Арендатор обязуется принять Земельный участок по Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору) и оплачивать арендную плату.

Границы арендуемого участка указаны на прилагаемом к Договору плане земельного участка (Приложение №2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Кадастровый номер земельного участка: 36:34:0602001:24513.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: многоквартирные среднеэтажные жилые дома, многоквартирные многоэтажные жилые дома, магазины товаров первой необходимости, универсамы, торговые комплексы, торговые центры, универмаги.

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.07.2018 года сделана запись о регистрации права собственности № 36:34:0602001:24513-36/001/2018-9.

1.3. Указанное в п.1.1. имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, не оспаривается третьими лицами, полностью оплачено, не арестовано, не находится в отчуждении и залоге у третьих лиц.

1.4. Участок будет передан Арендатору в момент подписания Акта приема-передачи.

1.5.Срок аренды Участка по настоящему Договору составляет 5 (Пять) лет с момента его государственной регистрации в установленном законном порядке.

1.6. Арендатор вправе заключать договор субаренды.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В установленный Договором срок передать Арендатору Земельный участок по Акту приема-передачи.

2.1.2. Не препятствовать своими действиями в использовании Арендатором Земельного участка.

2.1.3. Добросовестно исполнять условия настоящего Договора, а также осуществлять любые действия в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать переданный Земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

2.2.2. Своевременно вносить арендные платежи и оплачивать расходы, связанные с содержанием Участка.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата за Земельный участок составляет 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей в год.

3.2. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4. Использование земельного участка

4.1. Стороны согласны, что в течение срока действия настоящего договора Арендатор вправе проводить проектные, изыскательные и строительно-монтажные работы (далее – Работы), необходимые для строительства на Земельном участке. При этом Стороны договорились, что порядок и сроки проведения таких

Работ, взаимные права и обязанности по организации и проведению работ по строительству, приемке результата Работ, распределение имущественных прав на созданные в результате строительства объектов недвижимости и их оформления определяются Сторонами в соответствующем соглашении, которое Стороны подписывают до начала проведения Работ.

4.3. Арендатор обязуется обеспечить своими силами и за свой счет получение от компетентных органов всех необходимых разрешений и согласований, требующихся для выполнения Работ. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору необходимое содействие.

4.4. Работы производятся за счет средств Арендатора, и их стоимость не подлежит возмещению Арендодателем как в период действия Договора, так и после его прекращения, за исключением случая досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя.

4.5. Стороны согласовали, что в период действия настоящего Договора риски, связанные с проведением Работ, будут распределяться следующим образом:

4.5.1. Арендатор принимает на себя риск за любой ущерб, причиненный имуществу третьих лиц Арендатором, его контрагентами, доверенными лицами, сотрудниками и посетителями, возникший в связи с выполнением Работ, в течение срока аренды по настоящему Договору;

4.5.2. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение всех правил безопасности всеми работниками и консультантами Арендатора, а также иными лицами, привлекаемыми Арендатором для выполнения Работ. Арендатор обязан провести инструктаж по технике безопасности.

4.6. Арендатор вправе привлекать для выполнения Работ только специализированные компании, имеющих допуски на проведение соответствующих строительных работ и застраховавших свою профессиональную ответственность.

5. Изменение и досрочное расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предметом аренды с существенным нарушением условий Договора или назначения либо с неоднократными нарушениями.

5.2.2. Существенно ухудшает состояние Участка.

5.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, когда:

5.3.1. Арендодатель не предоставляет Участок, оговоренный в настоящем Договоре, в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им.

5.3.2. Арендуемый Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

5.4. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, направив другой Стороне письменное уведомление по адресу, указанному в настоящем Договоре, в срок за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

Сторона, получившая письмо о расторжении Договора, обязана направить ответ в течение 2 (Двух) календарных дней с даты получения письма (дата получения письма определяется по почтовому штемпелю адресата).

В случае возникновения разногласий Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора у Сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

6. Ответственность Сторон

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Взыскание неустойки не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательства в натуре.

6.3. Применение предусмотренных настоящим Договором мер ответственности, является правом, а не обязанностью Сторон.

7. Разрешение споров

7.1. Стороны решают разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, путем переговоров.

7.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, дело подлежит разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания уполномоченными представителями обеих Сторон Акта приема-передачи.

Срок действия настоящего Договора истекает по окончании срока аренды, указанного в п. 1.6 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор может быть продлен по соглашению Сторон.

8.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

8.7.1. Акт приема-передачи (Приложение N1).

8.7.2. План земельного участка (Приложение N2).

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Хамин Глеб Евгеньевич

паспорт серия 20 17 №057229
выдан отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 28.03.2017 г., код подразделения 360-004, зарегистрированный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 38-Б, кв. 99, в лице представителя по доверенности Кураевой Ольги Владимировны паспорт серии 20 03 № 001539, выдан Железнодорожным РОВД города Воронежа 11.04.2002 г., код подразделения 362-001, зарегистрированная по адресу: г. Воронеж, ул. 9 января, д. 233/19, кв. 317

_____ О.В. Кураева

Арендатор: ООО Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина»

Адрес: 394005, г. Воронеж, Московский проспект д. 129/1, офис 58.
ИНН/КПП 3662132710 / 366201001
Р/с 40702810413000014845
Центрально-Черноземный банк Сбербанка РФ г.Воронежа
К/сч 30101810600000000681
БИК 042007681

Генеральный директор

_____ Е.Н. Хамин

Российская Федерация * Общество с ограниченной ответственностью * Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина» * г. Воронеж * ИНН 3662132710 * ОГРН 1083668014517 *

Приложение №1
к Договору №25/07/18 аренды недвижимого имущества
от «25» июля 2018 г.

Акт приема-передачи Земельного участка

г. Воронеж «25» июля 2018 г.

Гр-н Российской Федерации Хамин Глеб Евгеньевич (паспорт № 20 17 057229, выданный отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе г. Воронежа 28 марта 2017 года, код подразделения 360-004, зарегистрированный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 38-Б, кв. 99), в лице представителя Кураевой Ольги Владимировны паспорт серии 20 03 № 001539, выдан Железнодорожным РОВД города Воронежа 11.04.2002 г., код подразделения 362-001, зарегистрированной по адресу: г. Воронеж, ул. 9 января, д. 233/19, кв. 317, действующая на основании доверенности от 18 января 2018 года, удостоверенной нотариусом г. Воронеж Гавриловой Л. В. за № 36/24–н/36-2018-2-74, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **ООО Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина»**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Хамина Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи к Договору №25/07/18 аренды недвижимого имущества от «25» июля 2018 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 2.1.1. Договора в день подписания настоящего Акта Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает следующий объект недвижимости:
   1.1. Земельный участок площадью 10 000 (Десять тысяч) кв. м, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Шишкова, 140 б, участок №3, кадастровый номер: 36:34:0602001:24513; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные среднеэтажные жилые дома, многоквартирные многоэтажные жилые дома, магазины товаров первой необходимости, универсамы, торговые комплексы, торговые центры, универмаги.
2. Земельный участок пригоден для использования в соответствии с условиями Договора.
3. Арендатор претензий к состоянию Земельного участка не имеет.
4. Настоящим Стороны подтверждают исполнение обязательства Арендодателя по передаче Земельного участка Арендатору во временное пользование на основании Договора.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Хамин Г. Е.

_____ О.В. Кураева

Арендатор: ООО Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина»

Генеральный директор

_____ Е. Н. Хамин

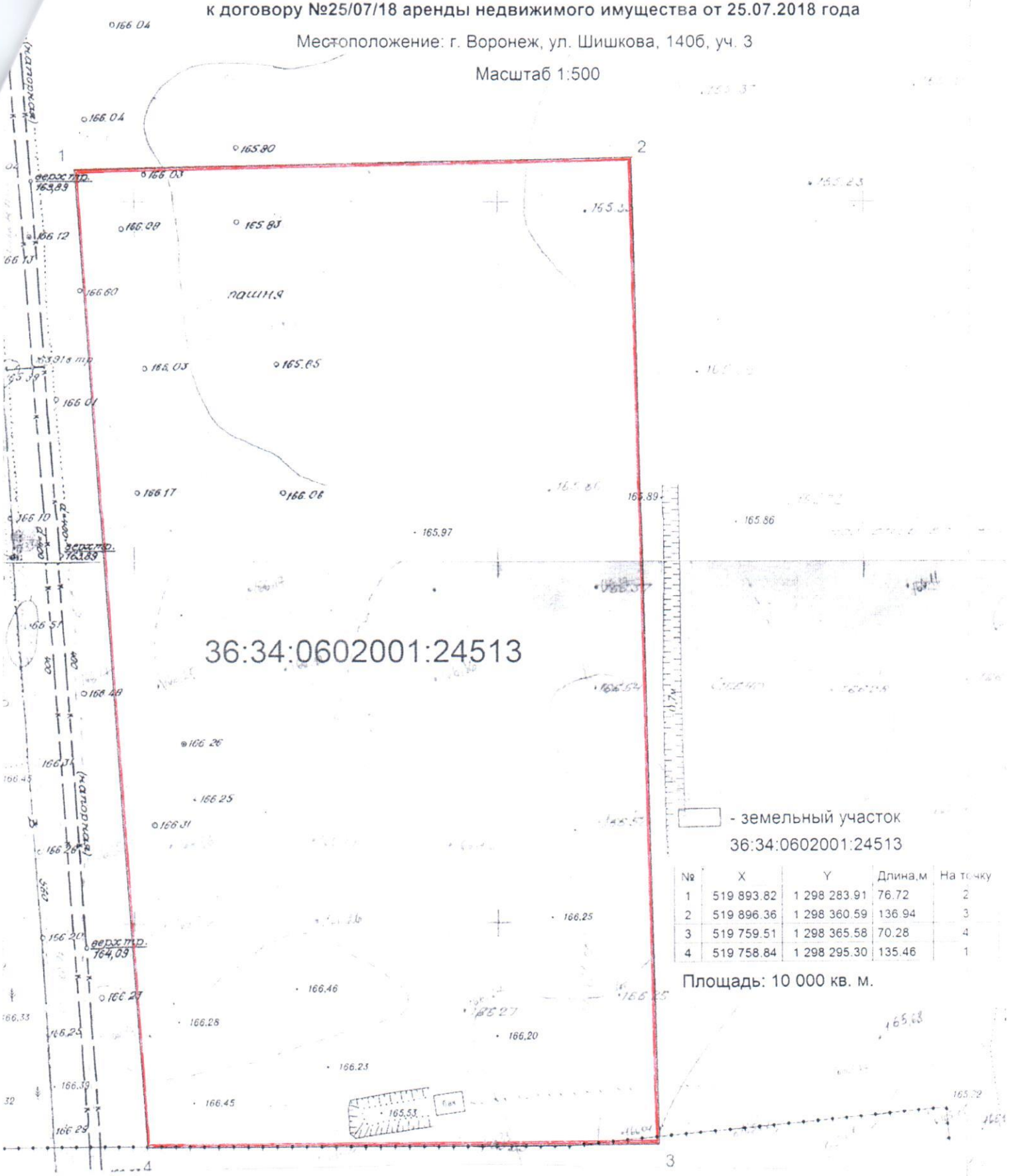
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина» г. Воронеж ИНН 3662132710 ОГРН 1083668014517

Приложение №2

к договору №25/07/18 аренды недвижимого имущества от 25.07.2018 года

Местоположение: г. Воронеж, ул. Шишкова, 140б, уч. 3

Масштаб 1:500



- земельный участок 36:34:0602001:24513

№	X	Y	Длина,м	На точку
1	519 893.82	1 298 283.91	76.72	2
2	519 896.36	1 298 360.59	136.94	3
3	519 759.51	1 298 365.58	70.28	4
4	519 758.84	1 298 295.30	135.46	1

Площадь: 10 000 кв. м.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Хамин Г. Е.

О.В. Кураева

Арендатор: ООО Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина»

Генеральный директор

Е.Н. Хамин

Управление Федеральной службы
Государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области

Номер регистрационного округа 36 г.Воронеж
Произведена государственная регистрация
Договора аренды
Дата регистрации 11.08.2018г.

Номер регистрации 36:34:0602001:24513-36/069/2018-10

Регистратор Е.Б. Каткова

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
ОГРН 1043601982534
47