

23
Договор
аренды земельного участка

«22» июня 2017 г.

г. Краснодар 23/06/2017-2

Мы, гражданин РФ Казарян Вилен Тельманович, 24.08.1958 года рождения, место рождения: с. Тахча Ахалкалакского р-на Грузия, пол - муж, паспорт 03 12 124803 выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе города Краснодара, 13.09.2012 г., код подразделения 230-005, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Майкопская/ул. П.Осипенко, д.55/48, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1»,

гражданка РФ Тагиева Эсмиральда Рамисовна, 04.12.1991 года рождения, место рождения: гор. Кизляр ДАССР, пол – женский, паспорт 82 11 135451, выдан Отделением УФМС России по респ. Дагестан в гор. Кизляре 10.02.2012 г., код подразделения 050-010, зарегистрир. по месту жительства по адресу: г. Краснодар, ул. им. Филатова, д. 19/1, кв.152, именуемая в дальнейшем «Арендодатель-2», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Арендодатели»,

и Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Мелишева Александра Ивановича, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатели предоставляют, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 22 343 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Школьная, 1 (один). кадастровый номер: 23:43:0145075:6746, именуемый в дальнейшем «земельный участок».

1.2. Разрешенное использование земельного участка: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома.

1.3. Земельный участок принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности – по 1/2 (одной второй) доле каждому – на основании договоров купли-продажи от 11.10.2016 г., соглашения об образовании земельного участка между собственниками земельных участков путем их объединения от 17.11.2016 г.

1.4. Земельный участок передается Арендатору на основании акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям договора и целевому назначению.

2. Срок договора

2.1. Срок действия договора: 10 лет с «22» июня 2017 г. по «22» июня 2027 г.

2.2. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

2.3. Действие настоящего договора прекращается по истечении срока аренды земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

3. Расчеты по договору

3.1. Стороны определили, что в счет уплаты арендной платы за весь период действия настоящего договора Арендатор передает Арендодателям каждому по 10% (десять процентов) от подлежащей реализации площади жилых помещений и нежилых помещений, построенных на продаваемом земельном участке согласно полученному разрешению на строительство, путем заключения с Арендодателями в отношении указанных помещений договоров долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Срок заключения договоров долевого участия в строительстве: в течение 10 (десять) рабочих дней с момента регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю первого договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома / многоквартирных жилых домов,

расположенного / расположенных на земельном участке, являющемся предметом аренды по настоящему договору.

3.2. Обязательства по уплате арендной платы будет считаться исполненным с момента регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве согласно п 3.1. настоящего договора и проведения соответствующих взаиморасчетов.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатели имеют право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

4.1.2. Вносить в соответствующие органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий Договора.

4.1.3. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего договора.

4.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании и нести все необходимые расходы по его содержанию и благоустройству.

4.2.2. Своевременно и полностью произвести расчет с Арендодателями согласно ст. 3 настоящего договора.

4.2.3. Провести регистрацию настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.4. Соблюдать нормы и требования, установленные землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

4.2.5. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

Не препятствовать соответствующим организациям и службам города проводить геодезические, землеустроительные, градостроительные и другие исследования, изыскания и работы, в том числе не препятствовать прокладке новых инженерных сетей согласно СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4.2.6. Не сдавать земельный участок в целом или частично в субаренду (поднаем) без письменного разрешения Арендодателей. При этом порядок сдачи земельного участка в субаренду определяется Арендодателями.

4.2.7. Не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению земельного участка правами третьих лиц без письменного разрешения Арендодателей, за исключением обременений (ограничений), наложенных в обеспечение исполнения обязательств перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве.

4.2.8. Обеспечить Арендодателям свободный доступ на земельный участок.

4.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на участке, загрязнению прилегающих земель.

4.2.10. Не нарушать права и законные интересы правообладателей земельных участков, прилегающих к арендуемому участку.

4.2.11. Устранить за свой счет недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателями, по их письменному требованию.

4.2.12. В случае изменения адреса места нахождения или других реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателям письменное уведомление об этом.

4.2.13. При расторжении Договора передать земельный участок Арендодателям не позднее последнего дня срока действия Договора по акту приема-передачи в пригодном состоянии, в соответствии с его назначением.

4.2.14. Обеспечить в соответствии с требованиями соответствующих органов осуществление комплекса мероприятий, направленных на антитеррористическую безопасность.

4.2.15. Нести другие обязательства, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.3.2. Производить улучшение земельного участка.

4.3.2. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земельного участка или его части для государственных и муниципальных нужд.

4.4. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут имущественную и иную ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. В случае нарушения условий настоящего Договора (воспрепятствование прокладке (ремонту или обслуживанию) новых инженерных сетей, ухудшение качественных характеристик земельного участка и нарушение прав и законных интересов владельцев и пользователей земельных участков, невыполнение требований антитеррористической безопасности и т.д.), Арендатор, помимо штрафных санкций, несет полную материальную ответственность, связанную с возмещением причиненного ущерба и упущенной выгоды.

5.3. За иные нарушения условий Договора стороны несут ответственность в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Возмещению подлежат убытки в виде реального ущерба и упущенной выгоды. Бремя доказывания убытков лежит на потерпевшей стороне.

5.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

5.5. Возмещение убытков, уплата неустойки и штрафов не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, т.е. действия непреодолимой силы ("Форс-мажор").

5.7. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

5.8. Если Сторонам в течение 20 (Двадцати) календарных дней со дня предъявления первой Претензии не удастся разрешить возникшие споры и разногласия путем переговоров, то они передаются на рассмотрение в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке и скреплены оттисками печатей. Одностороннее изменение условий настоящего договора не допускается.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

6.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признаваемых сторонами существенных нарушениях Договора:

6.3.1. В случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

6.4. Арендатор не вправе требовать досрочного расторжения договора

6.5. При расторжении настоящего договора стоимость затрат, произведенных Арендатором при освоении земельного участка, не возмещается.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, прав аренды несет Арендатор.

7.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, по одному экземпляру для каждой из сторон настоящего договора.

7.6. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи земельного участка.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель - 1:

гражданин РФ Казарян Вилен Тельманович, 24.08.1958 года рождения, место рождения: с. Тахча Ахалкалакского р-на Грузия, пол - муж, паспорт 03 12 124803 выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе города Краснодара, 13.09.2012 г., код подразделения 230-005, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Майкопская/ул. П.Осипенко, д.55/48

В.Т.Казарян

Арендодатель - 2:

гражданка РФ Тагиева Эсмиральда Рамисовна, 04.12.1991 года рождения, место рождения: гор. Кизляр ДАССР, пол - женский, паспорт 82 11 135451, выдан Отделением УФМС России по респ. Дагестан в гор. Кизляре 10.02.2012 г., код подразделения 050-010, зарегистрир. по месту жительства по адресу: г. Краснодар, ул. им. Филатова, д. 19/1, кв.152

Э.Р.Тагиева

Арендатор:

ООО «СпецСтройКубань», 350910. г. Краснодар, ул. им. Фадеева, д. 214
ИНН 2308195067, КПП 231201001
ОГРН - 1122308012606
ОКПО - 10120314
р/с 40702810969110000042. Краснодарский Филиал ПАО «АК БАРС» БАНК
к/с 30101810900000000938. БИК 040349938

Генеральный директор ООО «СпецСтройКубань»

А.И. Мелишев

М.п. Ответственной

«СпецСтройКубань»

ИНН 2308195067
ОГРН 1122308012606
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Приложение к договору аренды
земельного участка от 22.06.2017 г.

АКТ
приема-передачи

«22» июня 2017 г.

г. Краснодар


Мы, гражданин РФ Казарян Вилен Тельманович, 24.08.1958 года рождения, место рождения: с. Тахча Ахалкалакского р-на Грузия, пол - муж, паспорт 03 12 124803 выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе города Краснодара, 13.09.2012 г., код подразделения 230-005, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Майкопская/ул. П.Осипенко, д.55/48, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», гражданка РФ Тагиева Эсмральда Рамисовна, 04.12.1991 года рождения, место рождения: гор. Кизляр ДАССР, пол – женский, паспорт 82 11 135451, выдан Отделением УФМС России по респ. Дагестан в гор. Кизляре 10.02.2012 г., код подразделения 050-010, зарегистр. по месту жительства по адресу: г. Краснодар, ул. им. Филатова, д. 19/1, кв.152, именуемая в дальнейшем «Арендодатель-2», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Арендодатели», передали земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 22 343 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Школьная, 1 (один), кадастровый номер: 23:43:0145075:6746, а Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Мелишева Александра Ивановича, действующего на основании Устава, приняло его.

Разрешенное использование земельного участка: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН


Арендодатель - 1:

гражданин РФ Казарян Вилен Тельманович, 24.08.1958 года рождения, место рождения: с. Тахча Ахалкалакского р-на Грузия, пол - муж, паспорт 03 12 124803 выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе города Краснодара, 13.09.2012 г., код подразделения 230-005, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Майкопская/ул. П.Осипенко, д.55/48


В.Т.Казарян

Арендодатель - 2:

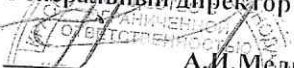
гражданка РФ Тагиева Эсмральда Рамисовна, 04.12.1991 года рождения, место рождения: гор. Кизляр ДАССР, пол – женский, паспорт 82 11 135451, выдан Отделением УФМС России по респ. Дагестан в гор. Кизляре 10.02.2012 г., код подразделения 050-010, зарегистр. по месту жительства по адресу: г. Краснодар, ул. им. Филатова, д. 19/1, кв.152


Э.Р.Тагиева

Арендатор:

ООО «СпецСтройКубань», 350910, г. Краснодар, ул. им. Фадеева, д. 214
ИНН 2308195067, КПП 231201001
ОГРН – 1122308012606
ОКПО - 10120314
р/с 40702810969110000042, Краснодарский Филиал ПАО «АК БАРС» БАНК
к/с 30101810900000000938, БИК 040349938

Генеральный директор ООО «СпецСтройКубань»


А.И.Мелишев

М.п.



в соответствии документа прошито,
пронумеровано и скреплено печатью
5 (пять) листов

Арендодатель-1:

В.Т. Казарян

Арендодатель-2:

Э.Р. Тагиева

Арендатор: Генеральный
директор ООО «СпецСтройКубань»

А.И. Мелишев



(Handwritten signature)