

ДОГОВОР № Н-М/10
аренды земельного участка и передачи технической документации

г. Краснодар

«14» сентября 2018 г.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ"** (далее – ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ») ИНН 2312215277, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1142312005571 от 09.06.2014 года, находящееся по адресу: 350066, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, д. 14, также именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора **Сигачева Константина Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСтройИмперил»** (далее – ООО «ЮгСтройИмперил») ИНН 2309137163, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1132309005289 от 24 июля 2013 года, находящееся по адресу: 350063, Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Митрофана Седина, 6, комната 4, также именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора **Ерошиной Инги Дмитриевны**, действующей на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование **земельный участок общей площадью 260 801,00 +/- 179 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:18125**, категория: Земли поселений (земли населенных пунктов), для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский, именуемый в дальнейшем «**Участок**», а Арендатор обязуется принять выше указанный земельный участок по акту приема-передачи земельного участка (Приложение № 1).

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании: соглашения о предоставлении отступного от 03.10.2017г., соглашения о предоставлении отступного от 03.10.2017г., решения собственника о перераспределении ЗУ от 26.10.2017 г., что подтверждается записью государственной регистрации права № 23:43:0000000:18125-23/001/2017-1 от 30.11.2017 г.

1.3. Участок предоставляется для строительства многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения (далее по тексту также объекты капитального строительства).

1.4. В рамках настоящего Договора для целей строительства многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения Арендодатель передает Арендатору:

- Оригинал разрешения на строительство № 23-43-5245-р-2018 от 30.06.2018г., сроком действия до 05.2026 года в количестве 2 (двух) экземпляров.

1.5. Арендодатель гарантирует, что указанный в пункте 1.1. настоящего Договора земельный участок соответствует цели его использования.

1.6. Земельный участок предоставляется с обязанностью Арендатора по его выкупу в срок до 31.05.2026 года. Выкупная цена земельного участка определяется Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять проверку порядка использования Участка Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.1.2. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. передать Участок Арендатору по акту приема-передачи (Приложение № 1) для использования в целях, предусмотренных настоящим Договором, в **5-дневный срок** с момента подписания настоящего Договора;

Сигачев

Ерошиной

2.2.2. принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи в случае окончания договора или его досрочного расторжения.

2.2.3. не препятствовать хозяйственной, коммерческой и иной деятельности Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Без согласия Арендодателя получать на свое имя документы, связанные с осуществлением строительства многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, и (или) иных объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, в том числе получать на свое имя разрешения на строительства объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, вносить изменения в разрешение на строительство, указанное в п. 1.4. настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять строительные работы, связанные непосредственно с фактическим возведением объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений, многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения) на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, без согласия Арендодателя, а также с соблюдением правил застройки, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

3.1.3. Использовать Участок в соответствии с целями его предоставления и условиями настоящего договора;

3.1.4. Без согласия Арендодателя получать на свое имя технические условия о присоединении возводимых на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации, телефонизации и др. с правом заключения соответствующих договоров от своего имени.

3.1.5. По истечении срока договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение нового договора аренды земельного участка, в том числе, когда на участке есть здания или строения, которые принадлежат другому лицу, по письменному заявлению, поданному Арендодателю Арендатором;

3.1.6. Арендатор имеет преимущественное право покупки земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, при продаже его Арендодателем, в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, в том числе, когда на участке есть здания или строения, которые принадлежат другому лицу.

3.1.7. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. использовать Участок в соответствии с его принадлежностью к категории земель, указанной в разделе 1 (один) настоящего договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.2.2. осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

3.2.3. своевременно вносить арендную плату за пользование Участком в соответствии с настоящим Договором;

3.2.4. соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.2.5. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к ее загрязнению;

3.2.6. не отдавать арендные права на Участок в залог, не передавать их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив;

3.2.7. не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и субарендаторов смежных земельных участков;

Екат

[Подпись]

- 3.2.8. производить уборку Участка самостоятельно либо заключить с соответствующими лужбами договор на уборку и вывоз мусора;
- 3.2.9. в случае изменения юридического адреса, фактического адреса или иных реквизитов письменно уведомлять Арендодателя в 5-дневный срок. В противном случае вся корреспонденция, отправленная Арендатору по адресу, указанному в Договоре, считается врученной Арендатору;
- 3.2.10. по окончании срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения в 10-дневный срок передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи;
- 3.2.11. обеспечивать представителям Арендодателя свободный доступ на Участок, без ограничения и вмешательства в хозяйственную деятельность Арендатора последних;
- 3.2.12. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из арендных отношений.
- 3.2.13. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке, в соответствии с действующим законодательством.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 4.1. Стоимость ежеквартальной арендной платы составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере, установленном действующем законодательством Российской Федерации.
- 4.2. Арендная плата оплачивается Арендатором ежеквартально не позднее 30 числа последнего месяца текущего квартала путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или иным способом, предусмотренным действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Невозможность использования земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, для целей его использования - строительства многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, в том числе с привлечением участников долевого строительства в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г., является основанием для расторжения настоящего договора, вне зависимости от наличия вины какой-либо из Сторон. При расторжении договора на основании, указанном в настоящем пункте, Арендатор в этом случае вправе требовать от Арендодателя возмещения подтвержденных соответствующими документами расходов, понесенных Арендатором в связи с разработкой и получением документации, связанной со строительством на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, объектов недвижимого имущества, а также с осуществлением непосредственно строительных работ.
- 5.3. В случае неисполнения Арендодателем обязанности, указанной в п. 7.2. настоящего Договора, Арендодатель обязуется возместить Арендатору произведенные им затраты на строительство многоквартирных жилых домов, возведенных на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора. Арендодатель обязуется произвести Арендатору компенсацию по основаниям, установленным в настоящем пункте не позднее 1 (одного) месяца после подтверждения всех затрат, платежей и возврата земельного участка Арендодателю.

6. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора должны быть совершены в форме дополнительного соглашения, подписанного обеими сторонами. Дополнительное соглашение к настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе государственной регистрации недвижимости.
- 6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
- 6.3. Настоящий Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.
- 6.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в случае:
- отказа Арендатора от строительства многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения;
 - в связи с существенным изменением обстоятельств, в том числе (но не ограничиваясь) действующего законодательства в области долевого строительства, градостроительных

Ероев

[Подпись]

егламентов, строительных, и иных правил, нормативов, административных ограничений, наступивших после заключения настоящего договора, в соответствии с п. 1 ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен сроком до 31.05.2026 года, вступает в силу с момента его подписания и подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7.2. В случае, если к окончанию срока действия настоящего договора аренда строительства объектов капитального строительства на основании полученных разрешений на строительство на указанном в пункте 1.1. настоящего договора земельном участке не будет завершено, Арендодатель обязуется продлить срок действия настоящего договора аренды до завершения строительства объектов капитального строительства.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Лица, подписавшие Договор, имеют на это все полномочия и получили согласие третьих лиц, если такое согласие необходимо для заключения настоящего Договора.

7.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа государственной регистрации недвижимости.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Соблюдение досудебного претензионного порядка рассмотрения спора по настоящему договору обязательно. Срок ответа на претензию – 10 (ДЕСЯТЬ) календарных дней, с момента ее направления другой стороне. Претензия считается надлежащим образом доставленной, если направлена заказной почтовой корреспонденцией или телеграммой по адресу, указанному в договоре.

8.2. При неурегулировании спора в претензионном порядке, он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

9.1. Акт приема-передачи Участка (Приложение №1).

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»</p> <p>ИНН 2312215277, ОГРН 1142312005571 КПП 231201001 350066, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, д. 14, р/с 40702810000100000110 Банк: Первомайский г. Краснодар к/с 30101810000000000715 БИК 040349715</p>	<p>АРЕНДАТОР: ООО «ЮгСтройИмпериал»</p> <p>ОГРН 1132309005289, ИНН 2309137163, КПП 230901001 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, б, комната 4 350060, Краснодарский, край, г. Краснодар, ул. им. Мачуги В.Н., 108 Расчетный счет № 40702810326240000437 в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА- БАНК" БИК 046015207 Корр. счет: 30101810500000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ</p>
<p>Директор  К.А. Сигачев</p>	<p>Директор  И.Д. Ерошина</p>

Приложение №1
к договору аренды
земельного участка № Н-М/10
от «14» сентября 2018 г.

АКТ
приема-передачи в аренду земельного участка и технической документации

г. Краснодар

15.09.2018 г.

Во исполнение договора аренды земельного участка № Н-М/10 от «14» сентября 2018 г. общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Сигачева Константина Анатольевича, действующего на основании Устава, **ПЕРЕДАЛО**, а

общество с ограниченной ответственностью «ЮгСтройИмпериял», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Ерошиной Инги Дмитриевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, **ПРИНЯЛО**:

- земельный участок общей площадью 260 801,00 +/- 179 кв.м., кадастровый номер 23:43:000000:18125, категория: Земли поселений (земли населенных пунктов), для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский, именуемый в дальнейшем «Участок», для строительства многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения;

- Оригинал разрешения на строительство № 23-43-5245-р-2018 от 30.06.2018г., сроком действия до 05.2026 года в количестве 2 (двух) экземпляров.

В результате осмотра земельного участка установлено:

- земельный участок соответствует его количественным характеристикам согласно условиям вышеназванного договора.

Взаимных претензий у сторон не имеется.

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»</p> <p>ИНН 2312215277, ОГРН 1142312005571 КПП 231201001 350066, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, д. 14, р/с 40702810000100000110 Банк: Первомайский г. Краснодар к/с 30101810000000000715 БИК 040349715</p>	<p>АРЕНДАТОР: ООО «ЮгСтройИмпериял»</p> <p>ОГРН 1132309005289, ИНН 2309137163, КПП 230901001 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 6, комната 4 350060, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Мачуги В.Н., 108 Расчетный счет № 40702810326240000437 в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА- БАНК" БИК 046015207 Корр. счет: 30101810500000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ</p>
<p>Директор</p> <p align="right"> К.А. Сигачев</p>	<p>Директор</p> <p align="right"> И.Д. Ерошина</p>



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Номер регистрационного округа 23
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации: 23/08/2018
Идентификационный номер: 23/001/2018-3
Код: 010

23/001/2018-3
Григорьев С.И.

