

ДОГОВОР АРЕНДЫ земельного участка

г. Краснодар

«13» мая 2015 года

Индивидуальный предприниматель **Щербаков Евгений Александрович** (ОГРН 310231103900023, ИНН 231106060574), 09.04.1979 года рождения, гражданство Российской Федерации, место рождения город Гродно Республика Беларусь, паспорт серия 03 04 792367, выдан 01 января 2004 года, УВД Прикубанского округа г.Краснодара, код подразделения 232-002, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. 5-я Трудовая, 18, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮПС» (ОГРН 1142308010041, ИНН 2308233213, КПП 230801001), в лице директора **Щербакова Евгения Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

- **земельный участок** с кадастровым номером **23:43:0402014:152**, площадью **1 862.00** кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Димитрова, 202 (в дальнейшем именуемое «земельный участок»).

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании решения Советского районного суда г. Краснодара от 24.09.2013 года и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28.11.2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.12.2013 года сделана запись регистрации № 23-23-01/2085/2013-712 (свидетельство о государственной регистрации права от 20.02.2014 года серии 23-АМ № 390483, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю).

1.3. Земельный участок предоставляется Арендатору для использования в целях строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой. Строительство многоквартирного жилого дома должно производиться Арендатором в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.4. Сдача земельного участка в аренду не влечет за собой передачи Арендатору права собственности на этот земельный участок, за исключением случаев, предусмотренных Законом или настоящим Договором.

1.5. Введение в эксплуатацию построенного на земельном участке жилого дома и государственная регистрация права собственности на жилые и нежилые помещения в этом доме является основанием для передачи земельного участка в состав общего имущества возведенного на нем многоквартирного дома.

1.6. Смена собственника земельного участка не может являться основанием для расторжения настоящего Договора.

1.7. Арендодатель несет ответственность за достоверность и полноту сведений,

указанных во всех правоустанавливающих документах на земельный участок, оформленных в государственных и муниципальных органах, а также за подлинность таких документов.

1.8. По договоренности сторон арендованный земельный участок не может быть сдан Арендатором в субаренду или пользование иным лицам без письменного согласия Арендодателя.

1.9. Стороны договорились, что риск случайной гибели или случайного повреждения переданного в аренду земельного участка, а так же возводимых на нем строений в течение срока действия Договора будет нести Арендатор.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

2.1.1. Передать Арендатору земельный участок во временное владение и пользование в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора;

2.1.2. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора к арендуемому земельному участку;

2.1.3. Оказывать необходимое содействие в целях осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

2.1.4. Передать земельный участок в состав общего имущества возведенного на нем многоквартирного жилого дома.

2.2. АРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

2.2.1. Использовать земельный участок исключительно в порядке, установленном настоящим Договором и только в целях, предусмотренных настоящим Договором, с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, не подвергать земельный участок химическому и радиоактивному воздействию, не захламлять земельный участок.

2.2.2. Своевременно и полностью выплатить Арендодателю арендную плату согласно разделу 4 настоящего Договора;

2.2.3. Арендатор обязуется самостоятельно и за счет собственных средств производить вывоз мусора с территории земельного участка, а так же нести все расходы, связанные с эксплуатацией передаваемого в аренду земельного участка.

2.2.4. Обеспечить сбор необходимой документации, а также осуществление государственной регистрации настоящего договора в установленном законом порядке.

2.2.5. Содержать земельный участок, возводимые на нем строения и прилегающую территорию в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила пожарной безопасности и правила техники безопасности, обеспечивать безопасность при проведении строительно-монтажных работ.

2.2.6. В течение всего срока настоящего Договора аренды, своевременно производить оплату за потребленные услуги местных коммунальных служб (отопление, электроэнергию, горячую и холодную воду, газ, канализацию, вывоз мусора, телефон и др.).

2.2.7. Огородить арендуемый земельный участок.

2.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ ВПРАВЕ:

2.3.1. Осуществлять контроль использования земельного участка Арендатором, с предварительным информированием Арендатора о времени посещения земельного участка.

2.3.2. Вносить в установленном порядке изменения и дополнения в настоящий Договор.

2.4. АРЕНДАТОР ВПРАВЕ:

2.4.1. Вносить в установленном порядке изменения и дополнения в настоящий Договор.

2.4.2. По истечении срока Договора аренды, преимущественно перед другими лицами, на прочих равных условиях, заключить Договор аренды земельного участка на новый срок, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору аренды и отсутствия претензий со стороны Арендодателя.

2.4.3. Беспрепятственно пользоваться арендованным земельным участком до истечения срока действия Договора аренды, независимо от смены его собственника.

2.4.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.5. По своему усмотрению в любое время в течение срока действия настоящего договора Арендатор может устанавливать, демонтировать собственное технологическое и иное оборудование на арендуемом земельном участке.

2.4.6. С даты подписания акта приема-передачи земельного участка пользоваться круглосуточным доступом к арендуемому земельному участку.

3. Приемка-передача Объекта.

3.1. Передача земельного участка Арендодателем Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи земельного участка, подписываемому уполномоченными представителями сторон. Каждая из Сторон обязуется подписать Акт приема-передачи земельного участка и вернуть второй один подписанный экземпляр Акта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения. Акт приема-передачи земельного участка недвижимости является неотъемлемой частью настоящего Договора (*Приложение № 1*).

3.2. Возврат (передача) земельного участка Арендатором Арендодателю после истечения срока настоящего договора осуществляется по правилам, предусмотренным п.п. 3.1. настоящего договора, в течение 3 календарных дней с момента прекращения настоящего Договора.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. Плата за временное владение и пользование арендованным земельным участком вносится любым незапрещенным действующим законодательством способом, в том числе путем передачи Арендатором Арендодателю обусловленной договором вещи в собственность, а так же проведения зачета встречных требований.

4.2. В качестве арендных платежей Арендатор уплачивает Арендодателю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Данная сумма подлежит передаче Арендодателю в следующем порядке:

- 10 000 000 (Десять миллионов) рублей Арендатор перечисляет на расчетный счет, указанный Арендодателем в реквизитах в пункте 8 настоящего Договора, в срок не позднее 01.10.2015 года;

- 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей не позднее 01.01.2016 года. При этом Арендатор вправе по своему усмотрению заплатить Арендодателю эту сумму либо передать в собственность 667 квадратных метров квартир в многоквартирном жилом доме, возводимом на переданном в аренду по настоящему Договору земельном участке. При этом в целях передачи квартир в строящемся доме Стороны заключают отдельные для каждой квартиры договоры участия в долевом строительстве в соответствии с нормами Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Определение подлежащих передаче Арендодателю квартир (их номер, расположение в доме, количество комнат, общий и жилой метраж) Стороны согласовывают отдельным Соглашением после подготовки проектных документов и получения разрешения на строительство.

5. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

5.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 года и действует с момента его

государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.2. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего Договора имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами договора и зарегистрированы в установленном законом порядке.

5.3. Досрочное расторжение договора допускается:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке по инициативе одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим договором или действующим законодательством Российской Федерации (статьи 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации).

5.4. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с уведомлением Арендатора за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты отказа от исполнения договора в случае:

5.4.1. в случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы;

5.4.2. в случае ухудшения состояния арендуемого Объекта недвижимости.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.

6.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора земельный участок не состоит под запретом, арестом, не находится в залоге, а также не обременен правами и обязанностями третьих лиц.

6.4. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют известные им какого-либо рода обстоятельства, которые могут послужить основанием для расторжения договора.

7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 1).

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения недвижимого имущества.

7.5. Все уведомления, запросы, требования и другие сообщения, относящиеся к настоящему договору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом с уведомлением по почтовому адресу стороны, указанному в разделе 8 «Реквизиты сторон», или вручаются лично уполномоченному представителю другой стороны либо направляются в виде факсимильного сообщения или письма по электронной почте. Срок рассмотрения обращений сторон - 10 (десять) календарных дней.

7.6. Договор составлен в трех экземплярах, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|--|--|
| ИП Щербаков Евгений Александрович | ООО «ЮПС» |
| Адрес: 350900, г.Краснодар, ул.5-я Трудовая, 18 | Юр. адрес: 350020 г. Краснодар, ул. Бабушкина, 295, оф. 4 |
| Почтовый адрес: 350900, г.Краснодар, ул.5-я Трудовая, 18 | Почтовый адрес: 350020 г. Краснодар, ул. Бабушкина, 295, оф. 4 |
| ОГРН 310231103900023 ИНН 231106060574 Паспорт-данные: 03 04 792367, выдан 01 января 2004 года, УВД Прикубанского округа г.Краснодара, код подразделения 232-002 | ИНН/КПП: 2308233213/230801001 |
| р/с 40802810610000043005 к/с 30101810200000000835 | р/с: 40702810626020001767 к/с 30101810500000000207 |
| БИК 041806833 Банк: Филиал ВТБ «АКБ «Экспресс- Волга», г. Волгоград | БИК 046015207 филиал «Ростовский» ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Ростов-на-Дону |
| ИП Щербаков Е.А.  | Тел. _____ Директор Е.А. Щербаков  |
|  |  |

АКТ

**приема-передачи земельного участка по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Димитрова, 202**

г. Краснодар

«13» мая 2015 года

Индивидуальный предприниматель Щербаков Евгений Александрович (ОГРН 310231103900023, ИНН 231106060574), 09.04.1979 года рождения, гражданство Российской Федерации, место рождения город Гродно Республика Беларусь, паспорт серия 03 04 792367, выдан 01 января 2004 года, УВД Прикубанского округа г.Краснодара, код подразделения 232-002, зарегистрированный по адресу: г. Краснодар, ул. 5-я Трудовая, 18, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮПС» (ОГРН 1142308010041, ИНН 2308233213, КПП 230801001), в лице директора Щербакова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402014:152, площадью 1 862.00 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Димитрова, 202.

Арендатор осмотрел передаваемое имущество. Состояние имущества на момент его передачи удовлетворительное, годное для использования его в целях, указанных в договоре аренды.

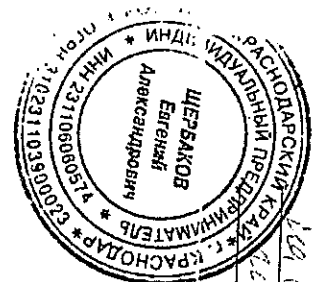
Претензий к состоянию передаваемому имуществу Арендатор не имеет. Арендованное имущество принято Арендатором без замечаний.

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|--|--|
| ИП Щербаков Евгений Александрович | ООО «ЮПС» |
| Адрес: 350900, г.Краснодар, ул.5-я Трудовая, 18 | Юр. адрес: 350020 г. Краснодар, ул. Бабушкина, 295, оф. 4 |
| Почтовый адрес: тот же | Почтовый адрес: тот же. |
| ОГРН 310231103900023 ИНН 231106060574 Паспорт. данные: 03 04 792367, выдан 01 января 2004 года, УВД Прикубанского округа г.Краснодара, код подразделения 232-002 | ИНН/КПП: 2308233213/230801001 |
| р/с 40802810610000043005 к/с 30101810300000000835 | р/с: 40702810626020001767 к/с 30101810500000000207 |
| БИК 044800830 Банк филиал ЗАО АКБ «Экспресс-Волга» г. Волгоград | БИК 046015207 филиал «Ростовский» ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Ростов-на-Дону |
| ИП Щербаков Е.А. | Директор Е.А. Щербаков |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Номер регистрационного округа 23
Произведена государственная регистрация



Дата 06.07.15
23/0015-2763
23/0015-2763



Итого: 2763
Дистанционно

**Дополнительное соглашение
к Договору аренды земельного участка от 13.05.2015 года**

г. Краснодар

«08» ноября 2017 года

Индивидуальный предприниматель Щербаков Евгений Александрович (ОГРН 310231103900023, ИНН 231106060574), зарегистрированный по адресу: г. Краснодар, ул. 5-я Трудовая, 18, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЮПС»** (ОГРН 1142308010041, ИНН 2308233213, КПП 230801001), в лице директора Щербакова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а совместно именуемые «Стороны», подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 13.05.2015 года (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить пункт 4.2 Договора аренды земельного участка от 13.05.2015 года в следующей редакции: «В качестве арендных платежей Арендатор уплачивает Арендодателю 40 000 000 (Сорок миллионов) рублей. Данная сумма подлежит передаче Арендодателю в следующем порядке:

- 10 000 000 (Десять миллионов) рублей Арендатор перечисляет на расчетный счет, указанный Арендодателем в реквизитах в пункте 8 настоящего Договора, в срок не позднее 01.10.2015 года;

- 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей не позднее 31.12.2018 года. При этом Арендатор вправе по своему усмотрению заплатить Арендодателю эту сумму либо передать в собственность 1 000 квадратных метров жилых либо нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, возводимом на переданном в аренду по настоящему Договору земельном участке. При этом в целях передачи жилых либо нежилых помещений в строящемся доме Стороны заключают договоры участия в долевом строительстве в соответствии с нормами Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Определение подлежащих передаче Арендодателю помещений (их номер, расположение в доме, количество комнат, общий и жилой метраж) Стороны согласовывают отдельным соглашением после подготовки проектных документов и получения разрешения на строительство.».

2. Продлить срок аренды земельного участка до 13.05.2019 года.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

4. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель: ИП Щербаков Е.А.

ГРНИП 310231103900023
ИНН 231106060574
Адрес: 350900, г. Краснодар,
ул. 5-я Трудовая, д. 18
Банковские реквизиты:
р/с 40802810126020001361
в Филиале «РОСТОВСКИЙ»
АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810500000000207
БИК 046015207



Е.А. Щербаков
(Подпись) (Ф.И.О.)

Арендатор: ООО «ЮПС»

ОГРН 1142308010041
ИНН/КПП 2308213213/231101001
Адрес: 350005, г. Краснодар,
ул. им. А.Покрышкина, д. 2/2, оф. 6
Банковские реквизиты:
р/с 40702810626020001767
в Филиале «РОСТОВСКИЙ»
АО «АЛЬФА-БАНК»,
к/с 30101810500000000207
БИК 046015207



Е.А. Щербаков
(Подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю
Номер регистрационного округа 23
Произведено государственная регистрация
дополнительное соглашение
Дата регистрации 23 НОЯ 2017
Номер регистрации _____
регистратор _____
Подпись: Ф.И.О. _____
№ _____



0402014:152
23/001/2017-66