

Договор аренды земельного участка № 3

г. Краснодар

« 09 » 07 2015 г.

Мы, **Акционерное общество «Объединение»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора **Ходкова Владимира Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарское Строительное Объединение»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора **Хабарова Евгения Борисовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора, во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется выплачивать арендную плату в размере и сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

1.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование земельный участок площадью 15 279 кв.м. с кадастровым номером: 23:43:000000:14855, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Воронежская, д.47/Д.

1.3. Земельный участок, являющийся предметом настоящего договора, принадлежит Арендодателю на основании Акта приема-передачи имущества в уставной капитал Акционерного общества «Объединение» от 08.04.2015 г., протокола заседания № 12 от 13.05.2015 г., протокола № 11 от 25.04.2015, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АН № 630410, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 10.06.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.05.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/605/2015-5278/1.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

2.1.2. Изменять по согласованию с Арендатором размер арендной платы не чаще, чем один раз в год.

2.1.3. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случае нецелевого использования Арендатором арендуемого земельного участка, систематического нарушения сроков внесения арендной платы и прочих целевых платежей, необходимых для содержания арендованного земельного участка, уведомив Арендатора за 10 рабочих дней до даты расторжения.

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ;

2.2.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ;

2.2.3. Возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, сооружения, в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, пожарных и иных правил, нормативов;

2.2.4. По истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок в соответствии с п. 5.4 настоящего договора;

2.2.5. Передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, без согласия Арендодателя (собственника земельного участка) при условии его уведомления. В этих случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, кроме случая передачи арендных прав в залог;

2.2.6. Разработать, согласовать, утвердить всю необходимую документацию для застройки арендуемого земельного участка. Расходы, связанные с этим оформлением, несет Арендатор самостоятельно.

2.2.7. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

2.2.8. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, не зависящих от Арендатора (в том числе наступивших в результате действий Арендодателя или третьих лиц), приведших к существенной утрате возможности использования арендованного земельного участка в соответствии с целевым назначением, и вызванному этим временному прекращению производственной и иной деятельности Арендатора, последний вправе не уплачивать Арендодателю арендную плату в течение всего срока действия таких обстоятельств, при условии незамедлительного уведомления Арендодателя посредством телефонной и факсимильной связи о времени начала действия и существовании таких обстоятельств. В случае, если суммарная продолжительность действия таких обстоятельств превысит 30 (тридцать) календарных дней, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив об этом Арендодателя за 5 (пять) рабочих дней до даты отказа.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. Своевременно передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора, в качественном состоянии, пригодном для целевого использования.

2.3.2. Оказывать содействие, по заявкам Арендатора, при выполнении необходимых работ по землеустройству;

2.3.3. Содействовать Арендатору в оформлении документации указанной в п.2.2.6. договора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2.4.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

2.4.3. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 3 настоящего договора;

2.4.4. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

2.4.5. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

2.4.6. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За предоставление арендуемого земельного участка Арендатор своевременно производит арендные платежи из расчета 1 527 900 (один миллион пятьсот двадцать семь тысяч девятьсот) рублей за один год аренды денежными средствами в полном объеме либо путём передачи в зачет части арендной платы прав на недвижимое имущество –

квартиру по договору долевого участия (договору переуступки прав долевого участия) в строящихся объектах.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями, исчисляемыми пропорционально из расчета за календарный год, в течение всего срока аренды не позднее 15-го числа начала каждого квартала, либо единовременно в полном объеме в любой момент, определенный по согласованию Сторон, в течение срока действия настоящего договора.

3.3. Право изменения арендной платы принадлежит арендодателю в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ. При изменении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не менее чем за месяц до установленного срока изменения аренды; письмо о повышении арендной платы отправляется как заказное или передается лично в руки под подпись. Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением. Размер арендной платы может изменяться, не чаще одного раза в год.

3.4. Стороны обязуются произвести окончательные расчеты друг с другом не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания срока действия настоящего договора.

4. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. Арендодатель обязуется передать земельный участок Арендатору не позднее трех рабочих дней со дня подписания настоящего договора, а Арендатор обязуется принять земельный участок в аренду в тот же срок.

4.2. Земельный участок передается Арендодателем по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Начало срока аренды – со дня подписания сторонами настоящего договора.

5.2. Срок действия настоящего договора и срок аренды 4 года.

5.3. Настоящий договор аренды может быть продлен по соглашению сторон.

5.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, имеет при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды указанного в п. 1.2. настоящего договора земельного участка на новый срок, при условии, что Арендатор уведомит Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока аренды, установленного п. 5.2. настоящего договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть договор в соответствии с императивно установленными основаниями, предусмотренными Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ, а также в иных случаях, прямо предусмотренных настоящим договором.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Каждая из Сторон вправе в случае нарушения другой Стороной любых ее обязательств, обязанности, гарантий, заявлений, договоренностей или обязательств не совершать какие-либо действия, получить компенсацию и возмещение любых убытков и ущерба, а также удовлетворение любых прочих требований, установленных настоящим договором и действующим законодательством.

7.2. Сумма убытков и ущерба в результате нарушения настоящего договора одной из Сторон включает непосредственно убытки и ущерб, а также упущенную выгоду, проценты, капитал и расходы (включая судебные и прочие расходы, связанные с судебным разбирательством, вступления решения суда в силу), понесенные другой Стороной в результате такого нарушения.

7.3. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

7.4. Выполнение обязательств каждой из Сторон, кроме обязательств по оплате, может быть приостановлено на срок и в степени, в которой данная сторона не в состоянии их выполнять в связи с обстоятельствами форс-мажора. В этом случае указанная Сторона обязана в возможно короткий срок направить другой стороне уведомление о приостановлении выполнения своих обязательств с указанием даты и степени такого приостановления, а также причины такового. Сторона, которая приостановила выполнение своих обязательств, как указано выше, обязана возобновить их выполнение как можно скорее после устранения причины приостановления и соответственно уведомить об этом другую сторону.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в суд.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Арендодатель гарантирует, что до совершения настоящего договора, указанный в п.1.2. Настоящего договора земельный участок никому не продано, не заложено, в споре под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

9.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме.

9.3. Недействительность любого условия или положения настоящего договора не делает недействительным никакое другое условие или положение настоящего договора, если иное установлено действующим законодательством.

9.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

АО «Объединение»
350011, г. Краснодар, ул. Воронежская, 47
ИНН 2309145245 КПП 230901001
ОГРН 1152309001294
р/с 40702810503090001215
в Ростовском филиале ПАО «ТАЙМ
БАНК» г. Ростов-на-Дону
БИК 046015309
к/с 30101810060150000309

Генеральный директор



В.М. Ходков

Арендатор:

ООО «КСО»
350011, г. Краснодар, ул. Воронежская, 47
ИНН 2309136314 КПП 230901001
ОГРН 1132309003210 ОКПО 16853236
р/с 40702810030000002955,
в Отделении № 8619 Сбербанка России
г. Краснодар
БИК 040349602
к/с № 30101810100000000602

Генеральный директор



Е.Б. Хабаров

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору аренды земельного участка № 3 от «09» 07 2015 г.

г. Краснодар

« 09 » 07 2015 г.

Мы, АО «Объединение», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора **Ходкова Владимира Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарское Строительное Объединение», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Хабарова Евгения Борисовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - стороны), составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды земельного участка № 3 от 09.07.2015 г. (далее — Договор) Арендодатель передает земельный участок площадью 15 279 кв.м. с кадастровым номером: 23:43:0000000:14855, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Воронежская, д.47/Д, а Арендатор принимает указанную недвижимость.

2. Настоящий Акт с момента его подписания Сторонами является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка № 3 от 09.07.2015 г.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

АО «Объединение»
350011, г. Краснодар, ул. Воронежская, 47
ИНН 2309145245 КПП 230901001
ОГРН 1152309001294
р/с 40702810503090001215
в Ростовском филиале ПАО «ТАЙМ
БАНК» г. Ростов-на-Дону
БИК 046015309
к/с 30101810060150000309

Арендатор:

ООО «КСО»
350011, г. Краснодар, ул. Воронежская, 47
ИНН 2309136314 КПП 230901001
ОГРН 1132309003210 ОКПО 16853236
р/с 40702810030000002955,
В Отделении №8619 Сбербанк России
г. Краснодар
БИК 040349602
к/с № 30101810100000000602

Генеральный директор


В.М. Ходков

Генеральный директор


Е.Б. Хабаров

Прошито и пронумеровано в количестве

3

) листов.

Генеральный директор
АО «Объединение»

В.М.Ходков

Управление Федеральной
государственной регистрации
картографии по Краснодару
№ 08/814/2015-2263/2015
Дата регистрации
№ 2107/2015

