

ДОГОВОРА

аренды земельного участка

г. Георгиевск

«07» ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Централ Плаза», зарегистрированное в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Георгиевску Ставропольского края 05.09.2005 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1052600086901, ИНН 2625031408, КПП 262501001, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице представителя Сидельниковой Натальи Юрьевны, действующей на основании доверенности от 01.09.2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Неруд Зольское», зарегистрированное в Межрайонной ИФНС № 1 по Ставропольскому краю 16.09.2008 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1082641001211, ИНН 2609023375, КПП 262501001, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Алимирзоева Владимира Алибековича, действующего на основании Устава (совместно именуемые Стороны), заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодателю на праве собственности принадлежал земельный участок, площадью 28332,00 (двадцать восемь тысяч триста тридцать два) кв.м., с кадастровым номером 26:31:020501:444, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства, адрес (местоположение): Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Степная 3. Здания, строения, сооружения на земельном участке отсутствуют. Данный земельный участок принадлежал Арендодателю на основании Протокола общего собрания от 02.08.2016 г., право собственности по которому зарегистрировано в ЕГРП 19.09.2016 года за регистрационным № 26-26/036-26/036/003/2016-613/1, что удостоверяет Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от 20.09.2016 года.

Вышеуказанный земельный участок разделён на основании Протокола общего собрания участников ООО «Централ Плаза» от 03.10.2016 года, на два самостоятельных земельных участка:

- площадью 27732,00 (двадцать семь тысяч семьсот тридцать два) кв.м., с кадастровым номером 26:31:020501:449, адрес (местоположение): Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Степная 3;

- площадью 600,00 (шестьсот) кв.м., с кадастровым номером 26:31:020501:448, адрес (местоположение): Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Степная 3 А.

1.2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 27732 кв.м., с кадастровым номером 26:31:020501:449, категория земель - Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Для комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее по тексту – земельный участок), адрес (местоположение): Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Степная 3. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. Арендатор не вправе изменять целевое использование земельного участка.

1.4. При заключении настоящего Договора, земельный участок, являющийся предметом настоящего Договора, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обременен, скрытых дефектов не имеет. Арендодатель несёт ответственность за сокрытие сведений о нахождении земельного участка в залоге, под запрещением или арестом.

Арендодатель уведомляет Арендатора о наличии на земельном участке воздушной линии ВЛ 35 кВ, Л-306 «Машук – Железноводск», в связи с чем возникает ограничения использования части земельного участка в пределах охранной зоны. Также посредством земельного участка обеспечен доступ к земельному участку с кадастровым номером 26:31:020501:448. Границы земель, имеющих ограничение в использовании, а также содержание этих прав указаны на прилагаемом к Договору кадастровому паспорту земельного участка.

- 1.5. Ограничения в использовании части земельного участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством РФ.
- 1.6. Арендатор согласился принять земельный участок с учетом ограничений его использования, указанных в п. 1.4 настоящего Договора
- 1.7. Настоящий Договор заключен сроком на 5(пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации несет Арендатор.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. За пользование арендуемым земельным участком Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере 70000,00(семьдесят тысяч) рублей в месяц. Арендные платежи могут выплачиваться Арендатором как единой платежной суммой, так и несколькими платежами в течение срока, установленного п. 1.7 настоящего Договора.

2.2. Стороны настоящим соглашаются, что в качестве оплаты арендной платы Арендатор также может осуществить переуступку Арендодателю после завершения строительства права собственности на квартиру(-ы) в строящихся объектах капитального строительства «Многоквартирных жилых домах (поз. 1,2; 3; 4; 5,6; 7; 8) второй очереди жилой застройки пос. Иноземцево» (далее по тексту – Многоквартирный жилой дом), находящегося по строительному адресу: Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, автомагистраль Кавказ (район ПК-36-44), в течение 60(шестидесяти) дней с даты государственной регистрации права собственности Арендатором(Застройщиком) на квартиру(-ы) в ЕГРП. Расчет будет производиться из стоимости 1(одного) квадратного метра на квартиру(-ы) по 28000(двадцать восемь тысяч) рублей. По соглашению Сторон оплата арендной платы может осуществляться иным способом в соответствии с законодательством РФ.

2.3. Стороны вправе изменять размер арендной платы пропорционально изменению размера земельного налога за Земельный участок, но не чаще, чем один раз в год. Условие о новом размере арендной платы считается согласованным с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Выполнять на арендованном земельном участке любые виды работ, включая строительные работы, возводить с соблюдением правил застройки жилые, административные, торговые, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.2. Проводить самостоятельно в соответствии с разрешенным использованием, все требуемые согласования для строительства и (или) подсоединения инженерных коммуникаций.

3.1.3. По истечении срока настоящего Договора выкупить земельный участок в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, с согласия Арендодателя.

3.1.5. Передавать земельный участок в субаренду с согласия Арендодателя.

3.1.6. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ.

3.2. Арендатор обязан:

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

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

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи земельного участка по акту приема-передачи.

3.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

3.2.6. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. Вернуть Арендодателю земельный участок по акту возврата земельного участка в следующих случаях:

а) прекращение настоящего Договора и письменный отказ Арендатора от права выкупа земельного участка - в течение пяти рабочих дней с момента прекращения настоящего Договора или момента направления Арендатором письма Арендодателю об отказе от выкупа земельного участка, в зависимости от того, какое событие наступит раньше;

б) расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении;

в) односторонний отказ любой из Сторон от настоящего Договора - в течение пяти рабочих дней с момента направления Арендатором уведомления об отказе от Договора (если инициатором расторжения является Арендатор) или в течение пяти рабочих дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о расторжении Договора (если инициатором расторжения является Арендодатель).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль использования земельного участка Арендатором с периодичностью один раз в квартал.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.2.2. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, а также об имеющихся недостатках, препятствующих пользованию земельным участком.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить уведомление о ее получении в течение семи рабочих дней с момента получения. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение семи рабочих дней с момента получения претензии.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

7. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

7.1. Выкупная стоимость земельного участка составляет: **1 100 000,00 (один миллион двести рублей)**. Стороны договорились зачесть в выкупную стоимость сумму ранее внесенных Арендатором арендных платежей по настоящему Договору.

7.2. Право Арендатора на выкуп земельного участка наступает с «07» ноября 2017 года.

7.3. Арендатор обязан направить Арендодателю уведомление о своем намерении воспользоваться правом на выкуп земельного участка, а также направить вместе с уведомлением проект договора купли-продажи земельного участка.

7.4. В течение семи рабочих дней с момента получения документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора, Арендодатель обязан направить Арендатору:

а) подписанный договор купли-продажи земельного участка;

б) или, в случае несогласия с предложенными Арендатором порядком и условиями выкупа (за исключением выкупной стоимости земельного участка, которая согласована в настоящем Договоре), направить протокол разногласий к проекту договора купли-продажи земельного участка.

7.5. Стороны обязаны согласовать условия договора купли-продажи земельного участка в месячный срок момента направления Арендатором документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один - экземпляр Арендодателю, второй - экземпляр Арендатору, третий - органу осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Централ Плаза»,
Ставропольский край, г. Георгиевск,
ул. Пятигорская, 2 А
ОГРН 1052600086901,
ИНН 2625031408, КПП 262501001
р/с 40702810900230004885
в Ставропольпромстройбанк-ОАО
дополнительный офис Георгиевский,
к/счет 30101810500000000760,
БИК 040702760

Представитель
по доверенности

Н.Ю. Сидельникова

М.П.



АРЕНДАТОР:

ООО «Неруд Зольское»,
357820, Ставропольский край, г. Георгиевск,
ул. Пятигорская, 2А, офис 307
ИНН 2609023375, КПП 262501001,
р/счет 40702810860100000234
в Ставропольском отделение №5230 ПАО
«Сбербанк России» г. Ставрополь,
к/с 30101810907020000615,
БИК 040702615

Генеральный
директор

В.А. Алимирзоев

М.П.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ставропольскому краю
Номер регистрационного округа 26
Проведена государственная регистрация

договора аренды

Дата регистрации 18.11.2016

Номер регистрации 26-26/036/2016/304/2016-1297

Регистратор Иванов



АКТ

приема-передачи земельного участка

г. Георгиевск

«07» ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Централ Плаза», зарегистрированное в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Георгиевску Ставропольского края 05.09.2005 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1052600086901, ИНН 2625031408, КПП 262501001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице представителя Сидельниковой Натальи Юрьевны, действующей на основании доверенности от 01.09.2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Неруд Зольское», зарегистрированное в Межрайонной ИФНС № 1 по Ставропольскому краю 16.09.2008 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1082641001211, ИНН 2609023375, КПП 262501001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Алимирзоева Владимира Алибековича, действующего на основании Устава (совместно именуемые Стороны), заключили настоящий Акт приема-передачи земельного участка (далее по тексту - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов и предоставленный для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 27732 кв.м., кадастровый паспорт 26:31:020501:449, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Степная 3. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.
2. С момента подписания Сторонами настоящего Акта обязанность Арендодателя передать указанный в п. 1 земельный участок, и обязанность Арендатора принять его, признаются выполненными. Стороны не имеют друг к другу претензий, связанных с исполнением условий и(или) обязательств по договору аренды земельного участка от 07.11.2016 г.
3. Арендатор принял земельный участок в таком виде, в каком он находился на момент подписания договора аренды земельного участка от 07.11.2016 года. Состояние земельного участка соответствует условиям договора аренды земельного участка от 07.11.2016 г. Претензий у Арендатора по передаваемому земельному участку не имеется.
4. Настоящий Акт составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр - Арендодателю, второй - Арендатору, третий - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Участок сдал:

Арендодатель ООО «Централ Плаза»,
Ставропольский край, г. Георгиевск,
ул. Пятигорская, 2 А
ОГРН 1052600086901,
ИНН 2625031408, КПП 262501001
р/с 40702810900230004885
в Ставропольпромстройбанк-ОАО
дополнительный офис Георгиевский,
к/счет 30101810500000000760,
БИК 040702760

Представитель
по доверенности

Н.Ю. Сидельникова

М.П.



Участок принял:

Арендатор ООО «Неруд Зольское»,
357820, Ставропольский край, г. Георгиевск,
ул. Пятигорская, 2А, офис 307
ИНН 2609023375, КПП 262501001,
р/счет 40702810860100000234
в Ставропольском отделении №5230
ПАО «Сбербанк России» г. Ставрополь,
к/с 30101810907020000615,
БИК 040702615

Генеральный
директор

В.А. Алимирзоев

М.П.



Пронумеровано, прошито
скреплено печатями и подписями
Сторон

на 5 (пяти) листах

Арендодатель
Представитель по
доверенности
ООО «Централ Плаза»

Н.О. Сущи́кова



Арендатор
Генеральный директор
ООО «Неруд Золотское»

В.А. Алимирова

