

Договор
аренды земельного участка с последующим выкупом

г. Геленджик

«24» июня 2016года

Гражданин Солахов Пантелей Афлатонович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-Строительная Компания «Кристалл», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Асланиди Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 23:47:0305025:100, общей площадью 3184 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Энгельса, д.95, (далее по тексту – «Объект», «Земельный участок»), для владения и пользования в соответствии с разрешенным использованием Объекта - под многоквартирные жилые дома с размещением в нижних этажах (не более двух этажей) цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания, при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40% от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании свидетельства №АА 899865 (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-23/021-23/012/011/2016-1572/2 от 29.04.2016г.).

1.3. В отношении Земельного участка ограничений (обременений) не установлено.

1.2. Арендодатель подтверждает отсутствие прав и претензий третьих лиц на сдаваемый в аренду Земельный участок.

1.3. Перемена собственника арендованного Объекта не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.4. По истечении срока аренды, либо в иной согласованный с Арендодателем срок. Арендатор имеет право выкупить у Арендодателя Объект при условии оплаты всей обусловленной в п. 4.9. Договора выкупной цены.

2. Срок аренды.

2.1. Срок аренды по соглашению Сторон устанавливается на 3 (три) года с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.2. По соглашению Сторон аренда может быть досрочно прекращена.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Вносить авансированную арендную плату за любой период.

3.1.2. В любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за один месяц.

3.1.3. Производить как своими силами, так и с привлечением третьих лиц, любые виды работ, строительство, возведение объектов недвижимого имущества, при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности, а также разрешенного использования земельного участка.

3.1.4. Подсоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект и любые иные объекты недвижимого имущества, возводимые Арендатором на Земельном участке.

3.1.5. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

3.1.8. Арендодатель дает свое согласие Арендатору на сдачу арендованного Объекта как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) и передачу своих прав и обязанностей по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованный Объект в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.1.9. В случае досрочного прекращения Договора по любым основаниям требовать возмещения произведенных расходов по строительству на Земельном участке, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Объекта. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме.

3.1.10. Приобрести Объект в собственность путем заключения договора купли-продажи или по другим основаниям, предусмотренным законом, уплатив Арендатору выкупную цену арендованного Земельного участка.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять Объект по Акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать арендуемый Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

3.2.3. Выплатить установленную Договором арендную плату.

3.2.4. Не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Объекта с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора.

3.2.5. Совместно с Арендодателем подать заявление и все необходимые документы в орган государственной власти осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации Договора не позднее 30 календарных дней с момента подписания Договора.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Требовать своевременного и в полном объеме внесения арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей;

3.3.2. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Передать Объект Арендатору на основании Акта приема-передачи (иного документа о передаче Объекта Арендатору) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания договора.

3.4.2. Содействовать Арендатору в получении всех необходимых разрешений связанных с осуществлением прав по Договору.

3.4.3. Предупредить Арендатора о всех известных ему недостатках Объекта до заключения договора.

3.4.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства.

3.4.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Объекту сотрудникам, транспорту Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.

3.4.6. Совместно с Арендатором подать заявление и все необходимые документы в орган государственной власти осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации Договора не позднее 30 календарных дней с момента его подписания.

3.4.7. В течение 30 дней после истечения срока действия настоящего договора или после досрочного внесения Арендатором всей выкупной стоимости Объекта заключить договор купли-продажи Объекта с Арендатором на условиях, указанных в п. 1.4. настоящего Договора (при условии реализации Арендатором права установленного

пунктом 3.1.10. Договора). Стороны вправе заключить иной договор отчуждения Объекта в пользу Арендатора.

3.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ.

4. Платежи и расчеты по договору.

4.1. Общая сумма арендной платы за Объект устанавливается в виде фиксированного платежа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за весь срок аренды.

4.2. Арендная плата начисляется с момента государственной регистрации Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является либо день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе «10» Договора, либо день передачи денежных средств непосредственно Арендодателю (получение денежных средств, подтверждается распиской).

4.3. Размер арендной платы установленный Договором может быть изменен исключительно по соглашению Сторон.

4.4. Арендатор должен полностью уплатить сумму арендной платы не позднее 60 календарных дней до истечения срока аренды.

4.5. Арендатор вносит арендную плату на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе «10» Договора, либо передает Арендодателю денежные средства лично в руки. В последнем случае Арендатор, принимая исполнение, обязан по требованию Арендодателя выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

4.6. Арендатор вправе вносить сумму арендной платы, как единым платежом, так и несколькими платежами.

4.7. Арендатор вправе вносить арендную плату авансовыми платежами за любой период, в том числе за весь период действия Договора.

4.8. По письменному соглашению Сторон требование Арендодателя к Арендатору по уплате арендной платы может прекратиться полностью или частично зачетом встречного денежного требования Арендатора к Арендодателю.

4.9. Выкупная цена арендованного Объекта составляет 47 000 000 (сорок семь миллионов) рублей копеек.

4.10. Арендатор погашает указанную выкупную цену Объекта после оплаты арендной платы не позднее 30 дней с момента окончания срока аренды. Арендатор вправе внести выкупную цену досрочно. При досрочном погашении Арендатором выкупной цены участка земли он освобождается от дальнейшей выплаты арендных платежей.

4.11. Расходы Арендатора по перепланировкам, реконструкции, новому строительству, а также другие затраты, направленные на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Объекта, не зачитываются в счет арендной платы по Договору.

4.12. Арендная плата не включает эксплуатационные и коммунальные услуги. Коммунальные платежи (электроэнергия, отопление, горячая и холодная вода, использование телефонов и иных средств связи), оплачиваются Арендатором в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета на оплату.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по Договору обязательств, нарушившая обязательство Сторона несет ответственность, установленную Договором, а при отсутствии специального договорного предписания – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Сторона, нарушившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне возникшие убытки в полном объеме.

5.4. Уплата убытков и процентов не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. Освобождение от ответственности.

6.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, но не ограничиваясь, такие случаи, как землетрясение, наводнение, пожар и аналогичные стихийные бедствия, а также аномальные температурные отклонения, и иные обстоятельства, признанные торгово-промышленной палатой обстоятельствами форс-мажор.

Обстоятельства непреодолимой силы включают также: выпуск нормативно-правовых актов государственной власти, имеющих существенное влияние на возможность исполнения обязанностей по Договору, а также иные чрезвычайные ситуации.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на срок действия этих обстоятельств, после чего Стороны должны провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в Договор в период действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Арендатор не несет ответственности за причинение вреда Объектам третьими лицами, при этом в случае обнаружения таких обстоятельств, Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя.

7. Срок договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного пунктом 2.1. настоящего Договора.

8. Изменение и расторжение договора.

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все Приложения Договору являются его неотъемлемыми частями.

8.2. Дополнительные соглашения к Договору приобретают обязательную силу с момента их государственной регистрации.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством РФ.

9. Прочие условия.

9.1. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве мест нахождения/почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

Сторона, изменившая реквизиты, обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке письменное извещение другой Стороне с указанием новых реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свои реквизиты.

9.2. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, или вопросы, не оговоренные в Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае если согласие путем переговоров не достигнуто, указанные вопросы разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством.

9.3. В течение 30 (тридцати) календарных дней по окончании срока действия Договора или досрочного внесения Арендатором всей выкупной стоимости Объекта Арендодатель обязан совместно с Арендатором обратиться в орган государственной власти осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации договора купли-продажи Объекта и перехода права собственности на Объект от Арендодателя к Арендатору.

9.4. Стороны признают юридическую силу только собственноручной подписи на Договоре, а также на дополнительных соглашениях к Договору и иных документах, имеющих значение для его исполнения, изменения или прекращения.

9.5. Недействительность какого-либо положения Договора не влечет недействительность прочих его условий.

9.6. Названия разделов Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

9.7. Расходы по государственной регистрации Договора и перехода права собственности от Арендодателя к Арендатору оплачиваются Арендодателем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. Договор составлен и подписан на пяти листах, без текста на обороте, в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

- Один экземпляр для Арендодателя;
- Один экземпляр для Арендатора;
- Один экземпляр для органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Адреса, реквизиты и подписи.

**Арендодатель: Солахов Пантелей
Афлатонович**

Дата рождения: 09.08.1983г.

Место рождения: гор.Армавир

Краснодарского края

Паспорт гражданина РФ: серия 03 04

№638640, выдан 19.08.2003г.

УВД г.Геленджика Краснодарского края

Код подразделения: 232-016

Место жительства: 353460, г.Геленджик,
ул. Ходенко, 28а

Иинн 230406669809

счет 40817810612720000359

к/с 30101810100000000716

БИК 044525716

в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва

**Арендатор: Общество с ограниченной
ответственностью Инвестиционно-**

Строительная Компания «Кристалл»

Юридический адрес: 353460, г.Геленджик,
ул.Халтурина, д.11, оф.7

ИНН/КПП 2304065268/230401001

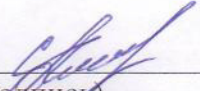
ОГРН 1142304000035

р/с - 40702810600410000101

к/с 30101810200000000722

БИК 040349722

в КБ Кубань-Кредит ООО г.Краснодар


(подпись)

П.А.Солахов



А.И.Асланиди

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Номер регистрационного округа 23

Производство государственной регистрации

Дата

№

Р



Handwritten signature and date: 23.06.2016-24.06



Handwritten signature

Handwritten signature

