

ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка, находящегося в собственности Арендодателя,
с правом Арендатора на выкуп участка

город Ростов-на-Дону

«29» марта 2017 г.

Мы, нижеподписавшиеся,

Мирземетов Тарлан Гесенович, 02.03.1981 года рождения, гражданство РФ, место рождения: с. Куруш Хасавюртовского района Дагестанской АССР, паспорт 82 06 179564, выдан Отделом Внутренних Дел Хасавюртовского района Республики Дагестана 19 октября 2006 г., код подразделения 052-011, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Нижнетемерницкий, ул. Можжевеловая, д. 13, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», с одной стороны, и

ООО «ДСН-1» (ИНН 6102066259, КПП 610201001, ОГРН 1166196098716), в лице Генерального директора Селимова Магомеда Селимовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», 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** (копия кадастрового паспорта приведена в Приложении № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), кадастровый номер 61:44:0080501:4, общей площадью – 2337 (две тысячи триста тридцать семь) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, находящийся по адресу: **г. Ростов-на-Дону, ул. Тимошенко, 5а (пять а)**, а «**АРЕНДАТОР**» обязуется принять вышеуказанный земельный участок по Акту приема-передачи (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) для строительства многоквартирного жилого дома, со встроенными нежилыми помещениями.

1.2 Указанный земельный участок принадлежит «**АРЕНДОДАТЕЛЮ**» на основании Договора купли-продажи недвижимости № 04/02-09/14 от 27.08.2014 г., о чем в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним 01.10.2014 г. сделана запись регистрации № 61-61-01/581/2014-62, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 27.03.2015 года.

1.3 Настоящий Договор заключен на 3 (три) года и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном действующим законодательством. В случае, если к истечению срока Договора аренды строительство многоквартирного жилого дома не будет завершено по причинам, не зависящим от «**АРЕНДАТОРА**», Договор Аренды будет продлеваться на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору. Расходы по государственной регистрации несет «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**».

2. Арендная плата

2.1 Размер арендной платы составляет 5000 (пять тысяч) рублей за один календарный год.

2.2 Арендная плата вносится в срок: 01 апреля расчетного года за истекший период путем внесения денежных средств на расчетный счет «**АРЕНДОДАТЕЛЯ**». Возможны иные формы расчета.

2.3 Стороны не вправе изменять размер арендной платы.

3. Права и обязанности «АРЕНДАТОРА».

3.1 «АРЕНДАТОР» имеет право:

3.1.1. Осуществить по своему усмотрению изменение категории и целевого назначения земельного участка с согласия и на основании письменного полномочия, выданного «АРЕНДОДАТЕЛЕМ»

3.1.2. Возводить с соблюдением правил застройки многоквартирные жилые дома с привлечением денежных средств граждан и организаций в соответствии с законодательством о долевом участии в строительстве

3.1.3. Возводить с соблюдением правил застройки здания, 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

3.1.4. Возводимый на земельном участке многоквартирный жилой дом, а также доходы, полученные «АРЕНДАТОРОМ» от владения и пользования земельным участком в связи со строительством многоквартирного жилого дома являются собственностью «АРЕНДАТОРА». «АРЕНДАТОР» вправе самостоятельно без соглашения с «АРЕНДОДАТЕЛЕМ» распоряжаться такой собственностью и такими доходами как в период действия настоящего Договора, так и после его прекращения.

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

3.1.6. 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, без согласия «АРЕНДОДАТЕЛЯ» при условии письменного уведомления за 10 дней до начала такой передачи. Цель использования земельного участка в этом случае должна соответствовать цели, указанной в п.1.1. настоящего Договора.

3.1.7. Передавать земельный участок в субаренду без согласия «АРЕНДОДАТЕЛЯ» при условии его письменного уведомления за 10 (десять) дней до начала такой передачи. Цели использования земельного участка в этом случае должны соответствовать цели, указанной в п.1.1. настоящего Договора.

3.1.8. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные п. 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 земельного участка.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. В случае прекращения действия настоящего договора и произведения «АРЕНДАТОРОМ» каких либо переустройств на занимаемом земельном участке, «АРЕНДАТОР» обязан привести в первоначальный вид земельный участок.

4. Права и обязанности «АРЕНДОДАТЕЛЯ»

4.1. «АРЕНДОДАТЕЛЬ» имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка «АРЕНДАТОРОМ».

4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности «АРЕНДАТОРА».

4.2. «АРЕНДОДАТЕЛЬ» обязан:

4.2.1. Передать «АРЕНДАТОРУ» земельный участок в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации 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.

4.2.4. Оказывать содействие «АРЕНДАТОРУ» в получении всех необходимых уведомлений, разрешений и соглашений, необходимых для осуществления строительства на земельном участке.

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 Российской Федерации.

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 10 (десяти) дней с момента получения. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 5 (пяти) 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. В счет выкупной стоимости земельного участка «АРЕНДАТОР» передает «АРЕНДОДАТЕЛЮ» в собственность 400 кв.м. площади нежилых помещений в возведенном на земельном участке многоквартирном жилом доме, со встроенными нежилыми помещениями, из расчета 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей за один квадратный метр помещения.

7.2 «АРЕНДАТОР» обязан выкупить земельный участок до получения акта на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, возведенного на земельном участке.

7.3. «АРЕНДАТОР» обязан направить «АРЕНДОДАТЕЛЮ» уведомление о своем намерении воспользоваться правом на выкуп земельного участка до получения акта на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, а также направить проект договора купли-продажи земельного участка.

7.4. В течение 5 (пяти) 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 течение 3-х дней с момента направления «АРЕНДАТОРОМ» документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора.

7.6. В случае, если в период действия настоящего договора строительство многоквартирного жилого дома прекращено «АРЕНДАТОРОМ» по причинам не зависящим от сторон настоящего Договора, то Земельный участок с имеющимися неотделимыми улучшениями будет продаваться сторонами настоящего договора совместно с установлением цены составляющей в общей сумме стоимость земельного участка в размере 22 000 000 (двадцать два миллиона) рублей и стоимости фактически произведенных «АРЕНДАТОРОМ» затрат на строительство многоквартирного жилого дома, со встроенными нежилыми помещениями.

7.7. Стороны пришли к соглашению, что после выкупа «АРЕНДАТОРОМ» земельного участка, в соответствии с разделом 7 договора и завершения строительства Объекта Долевого строительства, ввода его в эксплуатацию, земельный участок, указанный в п. 1.1 будет принадлежать Участникам Долевого строительства на праве общей долевой собственности, в силу действия законодательства РФ.

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, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

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

8.4. Приложения:

8.4.1. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение N 1).

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»:

Мирзашев Тархан Тесенович ИИП

«АРЕНДАТОР»:

ООО «ДСН-1»

ИНН 6102066259 КПП 610201001, ОГРН 1166196098716

346735, Россия, Ростовская область, Аксайский район, х. Нижнетемерницкий,
ул. Можжевеловая, д.13

Семинь Максим Сергеевич



АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Ростов-на-Дону

29.03.2017 года

Мирземетов Тарлан Гесенович, 02.03.1981 года рождения, гражданство РФ, место рождения: с. Куруш Хасавюртовского района Дагестанской АССР, паспорт 82 06 179564, выдан Отделом Внутренних Дел Хасавюртовского района Республики Дагестана 19 октября 2006 г., код подразделения 052-011, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Нижнетемерницкий, ул. Можжевеловая, д. 13, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», с одной стороны, и

ООО «ДСН-1» (ИНН 6102066259, КПП 610201001, ОГРН 1166196098716), в лице Генерального директора Селимова Магомеда Селимовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", подписали настоящий акт к Договору аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя с правом арендатора на выкуп участка от 24.03.2017 г. о нижеследующем:

1. «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» передает, а «**АРЕНДАТОР**» принимает в аренду с правом выкупа за плату во временное владение и пользование **земельный участок**, (копия кадастрового паспорта приведена в Приложении № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), кадастровый номер 61:44:0080501:4, общей площадью – 2337 (две тысячи триста тридцать семь) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, находящийся по адресу: **г. Ростов-на-Дону, ул. Тимошенко, 5а (пять а)**, в соответствии с п. 1.1 Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя с правом арендатора на выкуп участка от 29.03.2017 г.

2. Указанный земельный участок осмотрен Арендатором. Характеристики и состояние земельного участка удовлетворительны и позволяют использовать его в целях, установленных Договором.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» передал:

Мирземетов Тарлан Гесенович

«**АРЕНДАТОР**» принял:

Селимов Магомед Селимович



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

№ регистрации: _____

№ кадастра: _____

№ картографии: _____

№ регистрации: _____

№ кадастра: _____

№ картографии: _____

Регистратор: _____

Имеем почтовый ящик
Буаева А.В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

№ регистрации: _____

№ кадастра: _____

№ картографии: _____

№ регистрации: _____

№ кадастра: _____

№ картографии: _____

Регистратор: _____

архив

16.04.2014

44-44-0010501-4

Буаева А.В.



Мерзоченко Т. Ю.
Семид М.Е.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) листа

