

Договор аренды земельного участка № 1

г. Краснодар

от 11 апреля 2014 г.

Индивидуальный предприниматель **Воруков Руслан Рамазанович**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании свидетельства серия 23 №008885527 выданного 10 апреля 2014 года межрайонной инспекцией ФНС России №13 по Краснодарскому краю и **ООО «Семья»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя по доверенности Качура Александра Владимировича, действующего на основании доверенности 23 АА 3702434, зарегистрированной в реестре за №2-698 от 10.04.2014, удостоверенной Ткаченко Маргаритой Константиновной, ВрИО нотариуса Краснодарского нотариального округа Винокуровой Ангелины Петровны, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется, передать Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее «Участок») общей площадью 67306 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещения общественного назначения, расположенный в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, кадастровый номер 23:43:0126040:744. Земельный участок передается Арендатору для целей строительства. Условия строительства Арендатор определяет самостоятельно в рамках разрешенного вида использования земельного участка

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи №33 от 09.02.2012 г., Договора купли-продажи земельного участка №11 от 09.02.2012 г., Договора купли-продажи земельного участка №14 от 09.02.2012 г., Договора купли-продажи земельного участка №12 от 09.02.2012 г., Договора купли-продажи земельного участка №9 от 09.02.2012 г., Договора купли-продажи земельного участка №10 от 09.02.2012 г., Договора купли-продажи земельного участка №8 от 09.02.2012 г., Решения об объединении от 23.04.2013 г., Решении об объединении от 25.09.2013 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АМ №193568 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.09.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/604/2013-074.

1.3. Границы Участка обозначены на плане земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передается Арендатору на основании акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.6. Арендодатель гарантирует, что земельный участок, являющийся предметом настоящего договора, на момент заключения настоящего договора не продан, не подарен, не заложен, не арестован, не передан в пользование третьим лицам, не подлежит удержанию, свободен от любых иных прав третьих лиц

2. Арендная плата

2.1. Стороны настоящего Договора установили, что стоимость аренды Участка, переданного Арендатору, в 2014 году составляет 58 000 000 рублей (пятьдесят восемь миллионов) рублей из расчета 6 000 000 (шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей за апрель 2014 года и по 6 500 000 (шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей в месяц с мая по декабрь 2014 года. Начиная с 2015 года и до окончания срока аренды 58 800 000 (пятьдесят восемь миллионов восемьсот тысяч) рублей в год, что составляет 4 900 000 (четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей в месяц. НДС не предусмотрен.

2.2. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем, но не чаще одного раза год, в случае изменения реально складывающихся цен, а также вследствие других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости

передаваемого участка. О предстоящем изменении арендной платы **Арендодатель** обязан предупредить Арендатора не менее чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

2.3. Оплата производится ежемесячно любым законным в РФ способом не позднее 5-го числа каждого календарного месяца, начиная с первого месяца аренды.

2.4. Арендная плата за неполный месяц в начале или конце действия настоящего Договора вносится пропорционально фактическому количеству дней использования Участка. Фактическое количество дней использования Участка определяется датами подписания Актов приема-передачи арендуемого Участка.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2 настоящего Договора.

3.1.4. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством."

3.1.5. По соглашению сторон, Арендодатель обязуется оплатить расходы по регистрации права аренды земельного участка в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

- невнесение арендной платы за Участок более двух месяцев подряд;
- неиспользование земельного участка (его части) более одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен правовым актом о предоставлении земельного участка или настоящим Договором.

3.2.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

- использование Участка (его части) не по целевому назначению и виду разрешенного использования, указанного в подпункте 1.1. настоящего Договора;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 3.2.3, 4.1.2, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6., 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.14, настоящего Договора.

3.2.4. Заключить договор купли-продажи Участка с Арендатором.

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с пунктом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого месяца копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Ежеквартально, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.1.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.7. При застройке предоставленного земельного участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по

предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

В случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения приостановить или полностью прекратить проведение работ по застройке предоставленного земельного участка и их финансирование и (или) кредитование.

Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории предоставленного земельного участка.

4.1.8. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.10. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.12. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, ее утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство, реконструкцию в установленном порядке.

4.1.13. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятию, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.16. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.17. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты расположенные на земельном участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на земельном участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.18. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, письменное предложение Арендодателю о прекращении Договора аренда либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.19. В трехдневный срок с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

4.1.20. В трехдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю копию свидетельства о регистрации.

4.1.21. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведенные объекты до их приема в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования Участка, и утвержденной проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.3.4. В случае надлежащего исполнения своих обязанностей, по истечении срока действия настоящего Договора на заключение договора аренды на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в подпункте 4.1.17 настоящего Договора.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц.

4.5. Имеет преимущественное право выкупа Участка, в случае согласования выкупной цены участка с Арендодателем.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, арендатор обязан возместить вред в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 0,1 % в день за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует по 26.12.2019 г.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Прекращение действия договора

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка

указанного в подпункте 6.1 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпункте 3.2.3 настоящего Договора о чем Арендатору направляется уведомление (заказным письмом с уведомлением о вручении).

8. Изменения договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах по одному для Арендатора, Арендодателя, Управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

9. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

Воруков Руслан Рамазанович,
06.01.1979 года рождения, пол – мужской,
место рождения: Краснодарский край,
Успенский район, аул. Урупский, паспорт
гражданина Российской Федерации серия:
03 04 № 332195, выдан: Отделом
внутренних дел Успенского района
Краснодарского края 25.03.2003 г., код
подразделения: 232-054, зарегистрирован
по адресу: Краснодарский край,
Успенский район, с. Успенское, пер.
Солнечный, д. № 2 «А»
ИНН 235701548367
ОГРНИП 3142372100000026

Арендатор:

ООО «Семья»
Юр. адрес: 350049, Российская Федерация,
Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Олимпийская/ ул. Имени
Тургенева д.8 /135/1, офис 301
ИНН/КПП 2311163322/231101001
ОГРН 1132311011733
р/с 40702810430000041516, к/с
301018101000000000602
БИК 040349602, в Краснодарском
отделении №8619 Сбербанка России

Арендодатель

Воруков Руслан Рамазанович

Арендатор

Кагур Александр Владимирович

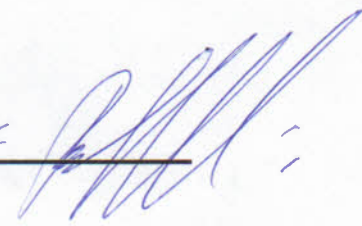
АКТ
приема-передачи земельного участка

Индивидуальный предприниматель **Воруков Руслан Рамазанович**, 06.01.1979 года рождения, пол – мужской, место рождения: Краснодарский край, Успенский район, аул. Урупский, паспорт гражданина Российской Федерации серия: 03 04 № 332195, выдан: Отделом внутренних дел Успенского района Краснодарского края 25.03.2003 г., код подразделения: 232-054, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, Успенский район, с. Успенское, пер. Солнечный, д. № 2 «А», ИНН 235701548367, ОГРНИП 314237210000026, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании свидетельства серия 23 №008885527 выданного 10 апреля 2014 года межрайонной инспекцией ФНС России №13 по Краснодарскому краю, передал земельный участок общей площадью 67306 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещения общественного назначения, расположенный по адресу: Прикубанский внутригородской округ города Краснодара, кадастровый номер: 23:43:0126040:744, а ООО «Семья», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя по доверенности Качура Александра Владимировича, действующего на основании доверенности 23 АА 3702434, зарегистрированной в реестре за №2-698 от 10.04.2014, удостоверенной Ткаченко Маргаритой Константиновной, ВрИО нотариуса Краснодарского нотариального округа Винокуровой Ангелины Петровны, приняло его.

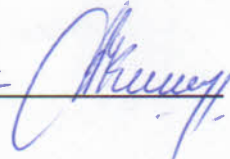
На участке строений нет.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

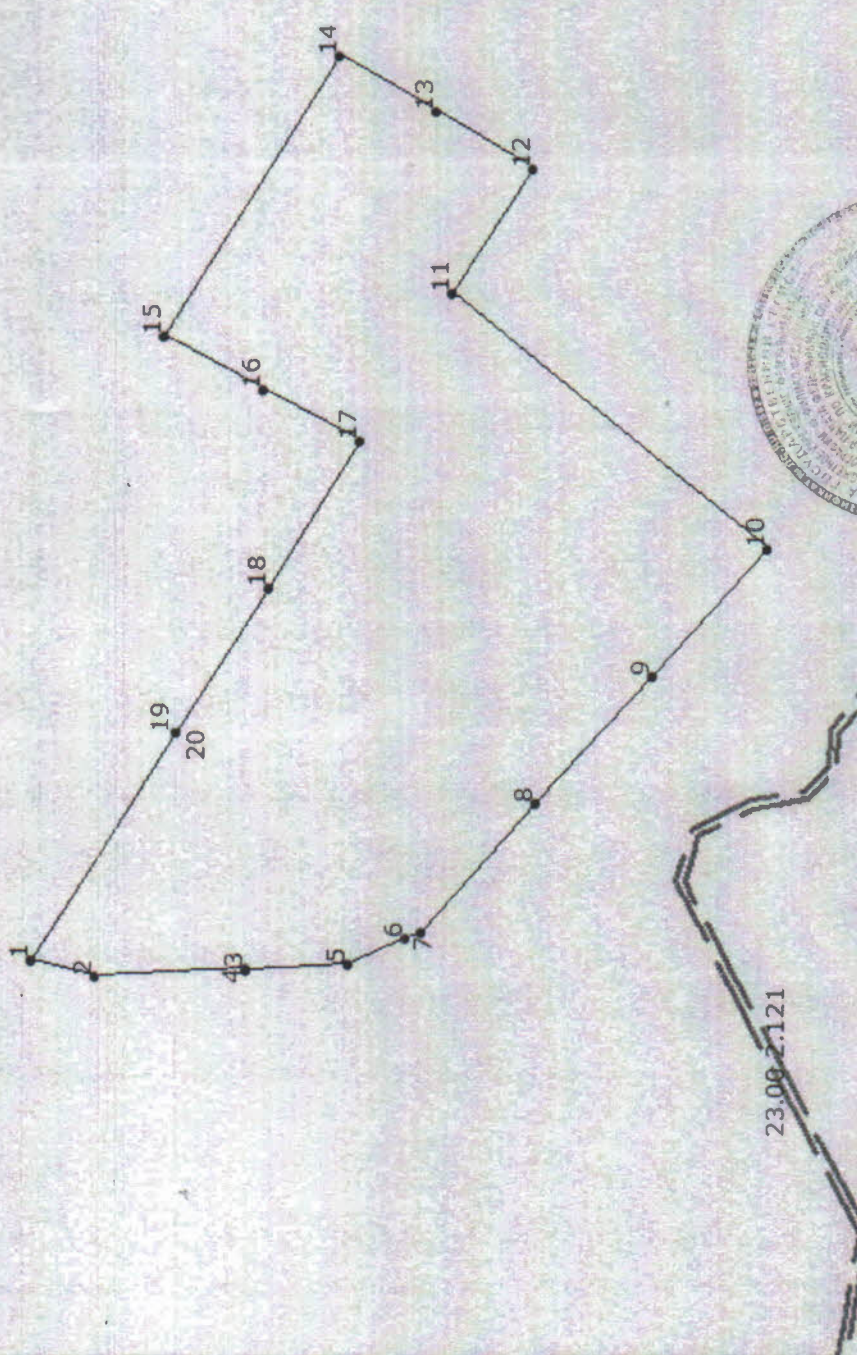
Воруков Руслан Рамазанович 

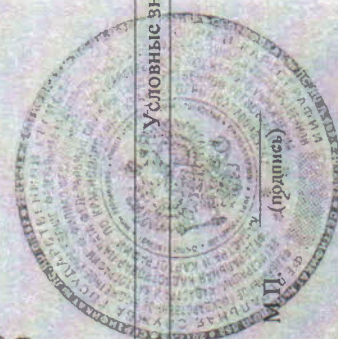
Арендатор:

Качура Александр Владимирович 

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
"10" сентября 2013 г. № 2343/12/13-792644

КВ.2

1	Кадастровый номер: 23:43:0126040:744	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) земельного участка					
 23.00 м 23:08:02:121 Масштаб 1:3500					
5	Условные знаки: —				



УДОСТОВЕРЯЮ
ДОКУМЕНТОВ 1 КАТЕГОРИИ
И.А.БРАТЦЕВСКАЯ
(инициалы, фамилия)

(наименование должности)

7 (семь) листов

_____ (Baptist)

Wm. H. Mumery (H. B. Kravitz)

[illegible]