

Договор аренды земельного участка с последующим выкупом

г. Краснодар

«23» мая 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Главная Инвестиционная Компания» (ООО «ГИК»), ИНН/КПП 7810833099/230801001, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Кубасова Максима Игоревича, действующего на основании Устава с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань» (ООО «ССК»)**, ИНН/КПП 2308195067/230801001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Директора Шелихова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 20002 (двадцать тысяч два) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул.им. Д. Благоева, 31 (далее – Участок), с сохранением целевого назначения Целевое назначение земельного участка: для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов.

Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0428016:1015.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Срок аренды – до 06 ноября 2017г., с возможной пролонгацией по соглашению сторон.

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 05 декабря 2013 года., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.12.2013г. серия 23-АМ № 444087, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23-23-01/2085/2013-489 от 16.12.2013г.).

1.3. Границы Участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2)

1.4. Указанный в пункте 1.1. настоящего Договора Участок передаётся Арендатору на основании акта приёма – передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

1.5. Арендодатель передает Участок Арендатору на дату подписания Акта приема-передачи.

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

1.7. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не находится под арестом, его права не оспариваются в суде.

1.8. Арендатор извещен, что Участок находится в залоге у ОАО «Крайинвестбанк» на основании договора ипотеки № 80800/2 от 12.05.2014 г.

1.9. Арендатор извещен, что Участок в силу ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. находится также в залоге у Участников долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве №КС/Л1-2/БС1-3А-3Б/2014 с ООО «Строительная компания «Стройстиль».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы установлен в размере 830 000 (восемьсот тридцать тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, в месяц.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с 25 по 30 число путем перечисления суммы арендной платы на счет Арендодателя либо другими способами расчетов по соглашению сторон настоящего договора.

2.3. Размер арендной платы подлежит пересмотру по соглашению Сторон ежегодно с учетом инфляции и конъюнктуры земельного рынка в соответствии с порядком установленным приказом Департамента имущественных отношений Краснодарского края.

2.4. Обязанность Арендатора по арендной плате возникают с момента государственной регистрации настоящего договора.

3. ВЫКУПНАЯ ЦЕНА

3.1. Выкупная цена арендованного Участка составляет 140 000 000 (сто сорок миллионов) рублей, НДС не предусмотрен.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что 60 000 000 (шестьдесят миллионов рублей) рублей, НДС не предусмотрен, должны быть оплачены Арендатором в соответствии со следующим графиком или досрочно:

<i>№ п/п</i>	<i>Дата погашения (включительно)</i>	<i>Сумма (руб.)</i>
1	05/08/14	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
2	01/09/14	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
3	01/10/14	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
4	03/11/14	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
5	01/12/14	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
6	15/01/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
7	02/02/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
8	02/03/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
9	01/04/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
10	07/05/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
11	01/06/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
12	01/07/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)

		тысяч)
13	03/08/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
14	01/09/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
15	01/10/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
16	02/11/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
17	01/12/15	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
18	15/01/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
19	01/02/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
20	01/03/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
21	01/04/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
22	06/05/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
23	01/06/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
24	01/07/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
25	01/08/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
26	01/09/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
27	03/10/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
28	01/11/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
29	01/12/16	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)

		тысяч)
30	16/01/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
31	01/02/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
32	01/03/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
33	03/04/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
34	05/05/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
35	01/06/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
36	03/07/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
37	01/08/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
38	01/09/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
39	02/10/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
40	01/11/17	1,500,000 (Один миллион пятьсот тысяч)
	Итого:	60,000,000 (Шестьдесят миллионов)

3.3. Оставшаяся сумма в размере 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей, НДС не предусмотрен, должна быть оплачена Арендатором до 01.11.2017 года.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Производить улучшения земельного Участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые Улучшения), в соответствии с целевым назначением, видом разрешенного использования Участка и утверждённой проектной документацией, в т.ч. Жилой комплекс «Каскад» со встроенными помещениями и закрытой парковкой по ул. Д. Благоева, 31.

4.1.2. Использовать Участок с предварительного письменного согласия Арендодателя в качестве залога в имущественных отношениях с третьими лицами.

4.1.3. В период действия Договора (с учетом оговоренных в нем обязанностей) передать, заложить, продать, сдать в аренду Улучшения, осуществленные им на Участке, третьим лицам.

4.1.4. В случае не исполнения Арендатором п.3.1. Договора уведомить Арендодателя о выполнении своих обязанностей по завершению строительства путем направления заверенной Арендатором копии соответствующего разрешения о вводе построенного объекта в эксплуатацию. В течение 10 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на Участок.

4.1.6. Самостоятельно осуществлять продажи жилых и не жилых помещений, машино-мест в возведенных на земельном Участке зданиях, строениях.

4.1.7. Осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять участок от Арендодателя на основании Акта приема-передачи на дату его подписания.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, установленным в разделе 1 Договора.

4.2.3. Вносить плату в размере, в сроки и в порядке, установленном Договором.

4.2.4. Приступить к освоению Участка в целях, для которых он был предоставлен, в течение 1 месяца с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.2.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка;

4.2.6. Не сдавать Объект в доверительное управление, субаренду, безвозмездное пользование полностью или частично третьим лицам, а также не передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором третьим лицам без письменного согласия Арендодателя;

4.2.7. Содержать в должном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию;

4.2.8. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде;

4.2.9. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке, в случае их наличия;

4.2.10. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков;

4.2.11. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

4.2.12. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, если они проходят через земельный участок;

4.2.13. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения, платежных и иных реквизитов в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных изменений;

4.2.14. Исполнять надлежащим образом условия настоящего Договора;

4.2.15. Нести все расходы, связанные с использованием Участка, на весь период действия Договора.

4.2.16. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. требовать возмещения от Арендатора убытков, понесенных в связи с ухудшением качества участка и экологической обстановкой, явившихся следствием неправильного ведения хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

5.1.2. осуществлять контроль над использованием Участка.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. передать Участок Арендатору на основании Акта приема-передачи на дату его подписания в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением;

5.2.2. предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Участка до заключения договора;

5.2.3. не уклоняться от подписания Акта приема-передачи Участка Арендатору и государственной регистрации Договора;

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

5.2.5. письменно уведомлять Арендатора об изменении своего наименования, места нахождения, платежных и иных реквизитов в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных изменений;

5.2.6. не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора, кроме случаев, оговоренных в Договоре;

5.2.7. исполнять надлежащим образом условия настоящего Договора;

5.2.8. снять обременение с земельного Участка в ОАО «Крайинвестбанк» не позднее 31 декабря 2014г.

5.2.9. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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

6. ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА АРЕНДАТОРА

6.1. При необходимости продлить Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения срока Договора.

6.2. Выкупить Участок по цене, согласованной сторонами настоящего договора. При этом настоящий Договор расторгается по взаимному согласию Сторон в порядке, обусловленном специальным соглашением между ними.

6.3. Сохранить все права по настоящему Договору при смене собственника переданного в аренду участка.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, кроме случаев, упомянутых в Договоре.

7.2. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;

7.2.2. использует Участок способами, приводящими к его порче;

7.2.3. не использует Участок в соответствии с целью, для достижения которой он был предоставлен, в течение 3-х месяцев.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель создает препятствия пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или целевым назначением Участка;

7.3.2. Участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра участка.

7.4. Расторжение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. Обязательства по Договору прекращаются с

момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

7.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не является основанием для одностороннего расторжения Договора.

7.6. Прекращение (расторжение) права аренды подлежит государственной регистрации.

7.7. В случае досрочного прекращения (расторжения) договора аренды сроки, условия и порядок возврата либо дальнейшего использования земельного участка определяются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае неисполнения одной из сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. Может быть предъявлен также иск о возмещении убытков в результате Нарушения, если Нарушение не будет устранено в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения уведомления о Нарушении, или применены санкции в соответствии с условиями настоящего договора. Любое Нарушение, которое может быть устранено, не влечет за собой расторжение Договора.

8.3. В случае разглашения содержания Договора одной из Сторон, в результате которого другой Стороне наносится ущерб, Договор по инициативе пострадавшей Стороны может быть расторгнут.

8.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. В настоящем договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов, запретительные действия властей и т.д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

9.2. При продолжительности особых обстоятельств свыше 60 (шестидесяти) календарных дней или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 60 (шестидесяти) календарных дней Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры между Сторонами, возникающие при реализации Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 10 (десяти) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон. При невозможности достижения согласия в Комиссии заинтересованная Сторона обращается с иском в Арбитражный суд в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают решение суда окончательным и обязательным к исполнению для обеих Сторон.

11.2. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые одобрения для заключения настоящего Договора аренды земельного участка и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

11.3. Расходы по государственной регистрации договора аренды возлагаются на Арендатора.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Арендодателя, один - у Арендатора, один - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

12.1. Акт приема-передачи земельного участка.

12.2. Кадастровый паспорт земельного участка.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

ООО «ГИК»

Юридический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 33

Тел. 8 (861) 203 38 38

ОГРН: 1117847282035

ИНН/КПП 7810833099 / 230801001

ДО «Центральный» Краснодарского филиала

ОАО «АК Барс» Банк г. Краснодар

БИК 040349938

Р\СЧ 40702810369110000011

К\СЧ 30101810900000000938

Арендатор:

ООО «ССК»

ОГРН 1122308012606, ИНН 2308195067/ КПП 230801001

Юридический адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 33

р/с 40702810969110000042

к\с 30101810000000000805

Краснодарский филиал ОАО «АК Барс» Банк г. Краснодар

БИК 040349938

Генеральный директор
ООО «ГИК»



Кубасов М.И.

Директор
ООО «ССК»



Игнелихов Ю.И.

Приложение №1
к договору аренды земельного участка
с последующим выкупом от «23» мая 2014г.

А К Т

приема - передачи земельного участка

г. Краснодар

«23» мая 2014г.

Настоящий акт приема передачи удостоверяет, что Общество с ограниченной ответственностью «Главная Инвестиционная Компания» в лице Генерального директора Кубасова Максима Игоревича, действующего на основании Устава, передает, а Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань» в лице Директора Шелихова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, получает земельный участок площадью 20002 кв.м., кадастровый номер 23:43:0428016:1015, по адресу (местоположению): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Д.Благоева, 31, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 05.12.2013г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.12.2013 г. серия 23-АМ № 444087, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23-23-01/2085/2013-489 от 16.12.2013г.).

Целевое назначение земельного участка: для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов.

Арендодатель:

ООО «ГИК»

Юридический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 33

Тел. 8 (861) 203 38 38

ОГРН: 1117847282035

ИНН/КПП 7810833099 / 230801001

ДО «Центральный» Краснодарского филиала

ОАО «АК Барс» Банк г. Краснодар

БИК 040349938

Р\СЧ 40702810369110000011

К\СЧ 30101810900000000938

Генеральный директор
ООО «ГИК»



Кубасов М.И.

Арендатор:

ООО «ССК»

ОГРН 1122308012606, ИНН 2308195067/ КПП 230801001

Юридический адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 33

р/с 40702810969110000042

к\с 3010181000000000805

Краснодарский филиал ОАО «АК Барс» Банк г. Краснодар

БИК 040349938

Директор
ООО «ССК»



Шелихов Ю.И.

В настоящем документе
Прошито и пронумеровано и скреплено печатью
(_____ листов)

Генеральный директор
ООО «Главная Инвестиционная Компания»



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 23.06.2014
Номер регистрации 012/2014/054
Регистратор Яковенко И.Н.
(подпись, Ф.И.О.)

