

ИСТОВ.
ИСТОЕ

Договор аренды земельного участка с правом его последующего выкупа

22 августа 2014 года

г. Ростов-на-Дону

Погиба Татьяна Валерьевна, 21.08.1969 года рождения, пол женский, место рождения: ст. Динская, Краснодарского края, паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 04 N 728464, выдан 14.01.2004 ОВД Ленинского района г. Ростова-на-Дону, код подразделения 612-070, зарегистрированная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, дом 106, квартира 10, **Погиба Ксения Юрьевна**, 16.08.1990 года рождения, пол женский, место рождения: ст. Динская, Динского района, Краснодарского края, паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 10 № 796429, выдан 24.08.2010 Отделением № 1 Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в г. Ростове-на-Дону, код подразделения 610-012, зарегистрированная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, дом 39, квартира 11, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «СтройРостов»**, ИНН 6164283503, ОГРН 1086164009590, в лице генерального директора Домрина Михаила Валерьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 08.02.2012г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые "СТОРОНЫ", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатели передают Арендатору за плату во временное владение и пользование Земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями, магазинами, помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий и подземной автостоянкой, площадью 3707 кв.м, кадастровый номер 61:44:0031557:223, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного, бытового обслуживания, подземные автостоянки, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Мурлычева, № 30/28, а Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи и оплачивать арендную плату.

1.2. Арендатор несет ответственность за правильное использование земельного участка в соответствии со следующими целями аренды: строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными офисными помещениями, магазинами, помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий и подземной автостоянкой.

1.3. Передаваемый в аренду земельный участок принадлежит Арендодателям на праве собственности на основании Соглашения об объединении земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0031557:26, 61:44:0031557:4, 61:44:0031557:24, 61:44:0031557:133, расположенных по адресам: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, улица 18-ая линия, №№ 28/30, 26, 24, от 08.08.2014. Право собственности Арендодателей подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 61 АИ № 718007 от 22.08.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.08.2014 г. сделана запись регистрации № 61-61-01/544/2014-436, Свидетельством о государственной регистрации права серия 61 АИ № 718006 от 22.08.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на

ижимое имущество и сделок с ним 22.08.2014 г. сделана запись регистрации № 61-01/544/2014-437.

1.4. Арендодатели гарантируют, что до заключения настоящего договора указанный земельный участок не отчужден, не заложен, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен, лиц, временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования указанным земельным участком, не имеется, задолженностей по налогам и другим платежам не имеется.

1.5. Право собственности на земельный участок возникает у Арендатора только после полной оплаты выкупной стоимости земельного участка.

1.6. Передача земельного участка Арендодателями и принятие его Арендатором осуществлена в день подписания сторонами настоящего договора. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор имеет силу передаточного акта.

2. Срок аренды

2.1. Настоящий договор заключен сроком на 11 месяцев и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

2.2. По истечении срока договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателей не позднее 15 дней до окончания срока действия Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Возводить с соблюдением правил застройки 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. По истечении срока настоящего Договора выкупить земельный участок в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.3. 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 Арендодателей и при условии их письменного уведомления.

3.1.4. Передавать земельный участок в субаренду с согласия Арендодателей и при условии их письменного уведомления.

3.1.5. 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.

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 разделом 4 настоящего Договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи ему земельного участка.

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.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. Вернуть Арендодателям 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 3-х дней с момента прекращения настоящего Договора или с момента направления Арендатором письма Арендодателям об отказе от выкупа земельного участка, в зависимости от того, какое событие наступит раньше;

б) расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение 3-х дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении;

в) односторонний отказ любой из Сторон от настоящего Договора - в течение 3-х дней с момента направления Арендатором уведомления об отказе от Договора (если инициатором расторжения является Арендатор) или в течение 3-х дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о расторжении Договора (если инициатором расторжения являются Арендодатели).

3.2.9. В течение 60 дней с момента прекращения настоящего Договора снести все временные объекты, возведенные на земельном участке (при условии, что земельный участок будет возвращен Арендодателям вследствие отказа Арендатора от права выкупа земельного участка).

3.3. Арендатор вправе выкупить арендованное Имущество.

3.4. Арендодатели имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

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

3.4.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

3.4.4. Изменять размер арендной платы по соглашению с Арендатором.

3.5. Арендодатели обязаны:

3.5.1. Подготовить и передать Арендатору земельный участок.

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

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

3.6. Стороны обязуются не разглашать конфиденциальную информацию, связанную с осуществлением настоящего договора и касающуюся размера и сроков выплаты арендных платежей и предполагаемого использования арендуемого участка.

4. Арендная плата

4.1. Арендная плата по настоящему договору устанавливается в виде фиксированного платежа в размере 18 500 000 (Восемнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей, без НДС.

4.2. Арендная плата по настоящему договору осуществляется единым платежом до 25 (двадцать пятого) числа последнего месяца расчетного года в безналичной форме

утом перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателей, на основании выставленного Арендодателями счета на оплату.

4.3. Все расчеты между Сторонами производятся в рублях.

4.4. Стороны договорились зачесть в выкупную стоимость земельного участка сумму внесенных Арендатором арендных платежей по настоящему договору.

4.5. Стороны вправе изменить размер арендной платы только по соглашению сторон. В этом случае Сторона, выступающая инициатором такого изменения, обязана направить другой Стороне письменное уведомление об изменении размера арендной платы. По получении указанного уведомления Сторона обязана направить один из ответов: а) согласие с предложенным размером арендной платы; б) протокол разногласий; в) уведомление о расторжении настоящего Договора.

Ответ направляется в течение 5 дней с даты получения уведомления об изменении размера арендной платы. Условие о новом размере арендной платы считается согласованным с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения.

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.

5.3. В случае нарушения срока возврата земельного участка, установленного настоящим Договором, Арендодатели вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% за каждый день просрочки.

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 ответ по существу другой стороне в течение 30 дней с момента получения претензии.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством Российской Федерации.

7. Выкуп земельного участка

7.1. Выкупная стоимость земельного участка определяется оценочной стоимостью земельного участка на момент сдачи его в аренду на основе оценочного акта независимого эксперта.

7.2. Арендная плата включается в выкупные платежи.

7.3. Право Арендатора на выкуп земельного участка наступает с момента совершения окончательного расчета по арендным платежам.

7.4. Арендатор обязан направить Арендодателям уведомление о своем намерении воспользоваться правом на выкуп земельного участка не позднее 20 дней с момента уплаты в полном объеме арендных платежей по договору, а также направить вместе с уведомлением проект договора купли-продажи земельного участка.

7.5. В течение 10 дней с момента получения уведомления, указанного в п. 7.4. настоящего Договора, Арендодатели обязаны направить Арендатору:

- а) подписанный договор купли-продажи земельного участка;
- б) или, в случае несогласия с предложенными Арендатором порядком и условиями выкупа направить протокол разногласий к проекту договора купли-продажи земельного участка.

7.6. Стороны обязаны согласовать условия договора купли-продажи земельного участка в течение 15 дней с момента направления Арендатором уведомления, указанного в п. 7.4. настоящего Договора.

7.7. Право собственности на земельный участок переходит к Арендатору с момента государственной регистрации этого права.

8. Прочие условия

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

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

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

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатели:

Погиба Татьяна Валерьевна, паспорт серия 60 04 № 728464, выдан 14.01.2004 ОВД Ленинского района г. Ростова-на-Дону, код подразделения 612-070, зарегистрированная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, дом 106, квартира 10
Погиба Ксения Юрьевна, паспорт серия 60 10 № 796429, выдан 24.08.2010 Отделением №1 Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в г. Ростове-на-Дону, код подразделения 610-012, зарегистрированная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, дом 39, квартира 11

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «СтройРостов» ИНН/КПП 6164283503/616401001, ОГРН 1086164009590, 344082, г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 39, р/сч 40702810400300004318 в Филиале ОАО Банк ВТБ в г. Ростов-на-Дону БИК 046015999 к/сч 30101810300000000999 ОКПО 86267698 ОКАТО 60401372000 ОКОПФ 65,

Арендодатели
Погиба (Т.В.Погиба) Погиба (К.Ю.Погиба)

Арендатор
М.В.Домрин (М.В.Домрин)

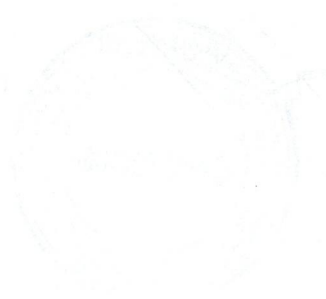


В данной книге прошнуровано и пронумеровано
страниц
подпись руки

Сделано в Ростовской области
Генеральный директор
Ю.А. Сидоров
И.И. Сидорова

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
№ _____
Номер регистрационного округа
Произведена государственная регистрация
г. Ростов-на-Дону
№ _____

_____ (Ф.И.О.)



**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды земельного участка с правом его последующего выкупа
от 22.08.2014 г.**

г. Ростов-на-Дону

14 июля 2015 года

Погиба Ксения Юрьевна, паспорт гражданина Российской Федерации: 60 10 796429, выдан 24.08.2010 года Отделением № 1 Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в городе Ростове-на-Дону, код подразделения 610-012,

Погиба Татьяна Валерьевна, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 14 № 644677, выдан Отделением № 2 Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в городе Ростове-на-Дону, дата выдачи 29.09.2014 г., код подразделения 610-01, далее именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтройРостов», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Платонова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о продлении Договора аренды земельного участка с правом его последующего выкупа от 22.08.2014 г. с 22.07.2015 г. на срок 11 (одиннадцать) месяцев.
2. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор: ООО «СтройРостов»

Погиба Погиба К.Ю.

Генеральный директор ООО «СтройРостов»

Погиба Погиба Т.В.

Платонов В.А.



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

№ 01

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 20.07.2014

№ 01

Регистратор (подпись)



**Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка с правом его последующего выкупа
от 22.08.2014 г.**

г. Ростов-на-Дону

24 декабря 2015 года

Погиба Ксения Юрьевна, паспорт гражданина Российской Федерации: 60 10 796429, выдан 24.08.2010 года Отделением № 1 Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в городе Ростове-на-Дону, код подразделения 610-012,

Погиба Татьяна Валерьевна, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 14 № 644677, выдан Отделением № 2 Межрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в городе Ростове-на-Дону, дата выдачи 29.09.2014 г., код подразделения 610-01, далее именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтройРостов», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Платонова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению об установлении срока аренды земельного участка, переданного Арендодателем Арендатору по Договору аренды земельного участка с правом его последующего выкупа от 22.08.2014 г. до 31.09.2018 года.
2. В связи с изменением срока аренды земельного участка на срок более года, Договор аренды земельного участка с правом его последующего выкупа от 22.08.2014 г. подлежит государственной регистрации.
3. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор: ООО «СтройРостов»

Погиба К.Ю. Погиба К.Ю.

Генеральный директор ООО «СтройРостов»

Погиба Т.В. Погиба Т.В.

Платонов В.А.



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

Номер регистрационного округа 4

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 20.01.2011

Номер регистрации 02-01/2011/001/2011-001/1

Регистратор Сидорова Ирина Ю
(Ф.И.О.)



Исполнитель: Сидорова Ирина Ю

Исполнитель: Сидорова Ирина Ю