

Договор аренды земельного участка

г. Ростов-на-Дону

22.06.2017г.

, именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,

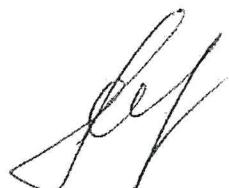
и Общество с ограниченной ответственностью «Домстрой» (адрес местонахождения: 344090, Российской Федерации, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 1156196031309), именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Мамасаидова Момодали Хилватовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду следующее имущество: Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов, Площадь 908 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Марксистский, 42. Кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010834:43 (далее - земельный участок).
- 1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2017 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2017 года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору земельный участок для использования в целях строительства на земельном участке многоэтажного жилого дома (далее - «Объект»). Арендодатель осведомлен, что строительство Объекта будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и земельный участок будет обременен правами третьих лиц.
- 1.4. На земельном участке имеется следующее недвижимое имущество: объект незавершенного строительства, общей площадью 407,7 кв. м., адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону пер. Марксистский, 42. Кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010834:193 (далее по тексту «помещение»). Арендодатель не возражает против сноса и прекращения права собственности на помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 1.5. Земельный участок не обременен сервитутами. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц.

2. СРОК ДОГОВОРА.

- 2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения.
- 2.2. Настоящий Договор действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев с момента его заключения. Если за 1 (один) месяц до истечения срока действия настоящего договора, ни одна из сторон письменно не заявит о его расторжении, то настоящий договор автоматически ежегодно пролонгируется еще на (одиннадцать) месяцев,



2.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено до истечения срока аренды в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере рублей за весь период действия настоящего Договора.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что обязательства Арендатора по исполнению п 3.1. настоящего договора будут осуществлены Арендатором путем заключения Сторонами договоров участия в долевом строительстве (далее - «ДДУ»), в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор имеет силу акта приема-передачи земельного участка,

3.4. В период действия настоящего Договора арендная плата может быть изменена только по соглашению Сторон путем подписания Дополнительного соглашения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

- доступа на земельный участок с целью контроля за его использованием и соблюдением Арендатором условий настоящего договора и требований природоохранного законодательства Российской Федерации;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать земельный участок Арендатору в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;
- осуществить за свой счет регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.;
- после подписания настоящего Договора осуществить действия, направленные на снятие с учета помещения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

4.3. Арендатор имеет право:

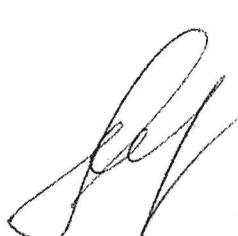
использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4. Арендатор обязан:

своими силами и за свой счет произвести снос недвижимого имущества, указанного в п. I .4. настоящего Договора;

- отплатить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора;
- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. I.1.,

1.3. Договора, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде;



- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке;
 - не препятствовать доступу Арендодателя на территорию земельного участка с целью контроля за его использованием;
 - выполнять на земельном участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов;
 - обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на земельном участке. Самостоятельно, за свой счет, принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, связи;
 - в соответствии с действующим законодательством оформить все необходимые документы для осуществления строительства на земельном участке;
 - завершить строительство объекта в течение трех лет с момента подписания настоящего Договора;
 - благоустроить и озеленить отведенный земельный участок и прилегающую территорию, построить благоустроенный подъезд к объекту;
 - не производить складирование строительного и иного материала, а также отходов по границе земельного участка, примыкающей к автодорогам, пешеходным тротуарам. Содержать в порядке ограждение земельного участка;
 - соблюдать правила эксплуатации земельного участка, требования охраны окружающей среды, санитарных норм, стандартов строительства, противопожарной безопасности и т.п., а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора. Нести ответственность за нарушение таких норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения. Своевременно, своими силами осуществлять уборку арендованного земельного участка и прилегающей территории, осуществлять вывоз мусора и производственных отходов. Назначить ответственного за соблюдением выполнения правил пожарной безопасности на арендованном земельном участке. Уплачивать все штрафные санкции, налагаемые проверяющими органами за время пользования земельным участком и осуществления строительства;
 - осуществлять за свой счет все необходимые мероприятия для эксплуатации опасных производственных объектов, выполнение мероприятий по локализации аварийных ситуаций и осуществление других работ в рамках антитеррористических мероприятий;
- 4.5. Права и обязанности сторон, не предусмотренные Договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме.

5.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Споры, возникающие при исполнении договора, разрешаются по соглашению между сторонами. При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникших споры разрешаются в Пролетарском районном суде г. Ростова-на-Дону.

- 5.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 5.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 5.6. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим Договором, составляемые в письменном виде, считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из сторон, если они направляются по почте по почтовому адресу другой стороны либо вручаются лично другой стороне.
- 5.7. В случае изменения почтового адреса сторона обязана немедленно направить другой стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается надлежащим образом полученной.
- 5.8. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения и расторжения настоящего Договора (ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации), Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их соответствующих и допустимых правопреемников.
- 5.9. Настоящий Договор составляет полное и окончательное выражение воли Сторон в отношении предмета настоящего Договора. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.
- 5.10. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. В контексте настоящего Договора форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают наводнения землетрясения, ураганы, пожары, снежные заносы и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, военные действия, а также решения государственных органов.
- 5.11. Каждая из Сторон рассматривает настоящий договор и содержание его положений, ровно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласие другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положение настоящей статьи распространяются на случаи, когда какая-либо информация (а) должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; либо (б) становится достоянием гласности через другие источники помимо Сторон или их должностных лиц или уполномоченных представителей. Стороны отдельно оговариваю, что положение настоящей статьи будут сохранять силу и являться обязательными для Сторон как в течении всего срока действия настоящего договора, так и в течении 3 (Трех) лет с момента истечения или досрочного прекращения настоящего Договора.
- 5.12. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменения (дополнений) к настоящему Договору возлагаются на Арендодателя

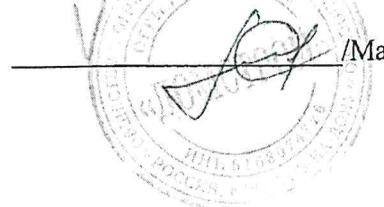
6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:



Арендатор:

ООО «Домстрой» адрес местонахождения: 344090, Российской Федерации, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОРГН 1156196031309, р/с 40702810652090006365 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону БИК 046015602, к/с 30101810600000000602


/Мамасаидов М.Х./

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору аренды земельного участка от 22.06.2017г.

, именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,

и Общество с ограниченной ответственностью «Домстрой» (адрес местонахождения: 344090, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 1156196031309), именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Мамасаидова Момодали Хилватовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял в аренду принадлежащий Арендатору на праве собственности земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Марксистский, 42. Кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010834:43, объект незавершенного строительства, общей площадью 407,7 кв. м., адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону пер. Марксистский, 42. Кадастровый номер 61:44:0010834:193; Земельный участок площадью 908 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Марксистский, 42. Кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010834:43.
2. Претензий к качеству земельного участка на момент подписания настоящего Акта приема-передачи у Арендатора нет.
3. Арендодатель также передал, а Арендатор принял комплект правоустанавливающих документов на земельный участок, документы о техническом состоянии, а также земельный участок.
4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр – для регистрирующего органа.

Подписи Сторон

Арендатор:

ООО «Домстрой» адрес местонахождения: 344090, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 1156196031309, р/с 40702810652090006365 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону БИК 046015602, к/с 3010181060000000602

/Мамасаидов М.Х./

**Акт № 1 к Договору
аренды земельного участка от «22» июня 2017 г.**

г. Ростов-на-Дону

«22» мая 2018 г.

, именуемый в дальнейшем "Арендодатель",

и Общество с ограниченной ответственностью "Домстрой" (адрес местонахождения: 344090, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 1156196031309), именуемое в дальнейшем "Арендатор" в лице генерального директора Мамасаидова Момодали Хилватовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые стороны, составили настоящий акт к Договору аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. (далее по тексту – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны установили, что ни одна из сторон не заявила о расторжении Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. за один месяц до истечения срока его действия.
2. В соответствии с п. 2.2 Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г., договор пролонгируется еще на 11 месяцев – до 22 апреля 2019 года.
3. Акт составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

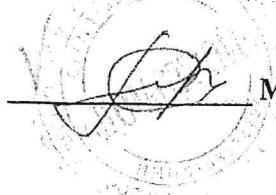
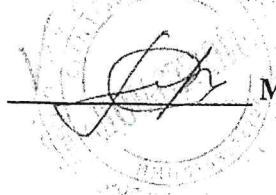
Арендодатель:



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Домстрой" (адрес местонахождения: 344090, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 1156196031309, р/сч. 40702810652090006365 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602

Генеральный директор



Мамасаидов М. Х.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору
аренды земельного участка от «22» июня 2017 г.

г. Ростов-на-Дону

«25» октября 2018 г.

, именуемый в дальнейшем "Арендодатель",

и Общество с ограниченной ответственностью "Домстрой" (адрес местонахождения: 344090, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 1156196031309), именуемое в дальнейшем "Арендатор" в лице генерального директора Мамасайдова Момодали Хилватовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. (далее по тексту – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны договорились пункт 1.4 Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. из текста договора исключить.

2. Стороны договорились внести изменения в пункт 2.2. Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г., изложив его в следующей редакции:

«2.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года и подлежит государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области».

3. Стороны договорились внести изменения в пункт 3.1. Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г., изложив его в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере рублей в месяц».

4. Стороны договорились дополнить Договор аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. пунктом 3.1.1. и изложить его в следующей редакции:

«3.1.1. Арендная плата за земельный участок, в сумме, указанной в пункте 3.1. Договора оплачивается Арендатором Арендодателю ежемесячно начиная с месяца, следующего за месяцем получения Арендатором заключения уполномоченного органа о соответствии застройщика Объекта и проектной декларации на Объект требованиям, установленным законодательством РФ о долевом строительстве и уплачивается в течение 18 месяцев».

5. Стороны договорились изложить пункт 3.2 Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. в следующей редакции:

«Пункт 3.2. Государственная регистрация прав собственности третьих лиц на помещения в Объекте, расположенным на земельном участке, является основанием для возникновения у таких лиц права общей долевой собственности на земельный участок в силу закона и, соответственно, прекращения права собственности на него у Арендодателя и прекращения права его аренды у Арендатора».

6. Стороны договорились в пункте 3.3. исключить слова: «Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка».

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г.

8. Настоящее Дополнительное соглашение в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору аренды земельного участка от «22» июня 2017 г.

Арендодатель

Арендатор

9. Все ранее достигнутые договоренности между Сторонами, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, прекращают свое действие с момента заключения Дополнительного соглашения. Все остальные пункты Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г., не измененные данным Дополнительным соглашением, сохраняют свою юридическую силу. В случае возникновения противоречия между положениями настоящего Дополнительного соглашения и Договора аренды земельного участка от «22» июня 2017 г. подлежит применению данное Дополнительное соглашение.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН:

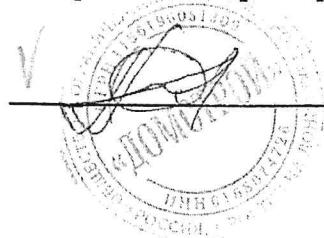
Арендодатель:



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Домстрой" (адрес местонахождения: 344090, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ИНН/КПП 6168074726/616801001, ОГРН 156196031309, р/сч. 40702810652090006365 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602

Генеральный директор



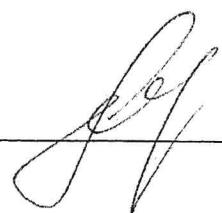
Мамасаидов М. Х.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
Номер свидетельства
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

2017 год
07.04.2017 г.
г. Ростов-на-Дону
УФСР по Ростовской области
М.Х. Мамасаидов
УФСР по Ростовской области



Арендодатель



Арендатор



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору аренды земельного участка от 22 июня 2017 г.

г. Ростов-на-Дону

«25» августа 2019 г.

, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,
и

Общество с ограниченной ответственностью «Домстрой» (адрес местонахождения: 344090, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ОГРН 1156196031309, ИНН 6168074726, КПП 616801001) в лице генерального директора Оськина Кирилла Сергеевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, руководствуясь ст. 617 ГК РФ, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 22 июня 2017 г., заключенному между Чуевым С.В. и ООО «Домстрой», о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010834:43, площадью 908 кв.м., категории земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоквартирной застройки, расположенный по адресу, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Марксистский, 42, от Чуева С.В. к ИП Кауриной О.Ю. на основании договора купли-продажи земельного участка от 08 февраля 2019 г., государственная регистрация за № 61:44:0010834:43-61/046/2019-8 от 14 февраля 2019 г., внести изменения:

- в преамбулу Договора, изложив ее в следующей редакции: «

, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Домстрой» (адрес местонахождения: 344090, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1, ОГРН 1156196031309, ИНН 6168074726, КПП 616801001) в лице генерального директора Оськина Кирилла Сергеевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны» ...далее по тексту Договора.

- в пункт 6 Договора, в реквизиты Арендодателя, изложив их в следующей редакции: «Индивидуальный предприниматель».

».

2. Все условия Договора, не затронутые в настоящем Дополнительном соглашении, остаются действительными и неизменными.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Адреса, банковские реквизиты, подписи сторон

Арендодатель
Индивидуальный предприниматель
Арендатор
Общество с ограниченной
ответственностью «Домстрой»
ОГРН 1156196031309,
ИНН/КПП 6168074726/616801001
Адрес: 344090, г. Ростов-на-Дону,
ул. Доватора, 164/1
р/сч. 40702810652090006365
в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк
г. Ростов-на-Дону,
БИК 046015602,
к/с 30101810600000000602

Jeff

Генеральный директор
Оськин К.С.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	
Произведена государственная регистрация соглашения	
Дата регистрации 06.05.2019	
Номер регистрации 61:44:0010834:43-61/049/2019-11	
Государственная регистрация осуществлена " "	
Государственный регистратор прав	Л.В.Бугаева