

ДОГОВОР аренды земельного участка

г. Владивосток Приморского края

15 июня 2020 года

Индивидуальный предприниматель Портнова Людмила Николаевна, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель-1**» и **Индивидуальный предприниматель Тарабыкина Евдокия Васильевна**, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель-2**», вместе именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОЛОДЕЖНЫЙ»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Портнова Эдуарда Геннадьевича, действующего на основании устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатели сдают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество – земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:253, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для строительства группы жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, общая площадь: 11600 +/- 19 кв.м.; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 883 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, дом 92 (далее – «земельный участок»).

1.2. Указанный в п. 1.1 настоящего договора земельный участок принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности (каждому - по ½ доле в праве общей долевой собственности).

1.3. Земельный участок сдается в аренду для целей – подготовка к строительству, строительство группы жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

1.4. Стороны пришли к соглашению о предоставлении Арендатору права выкупить земельный участок у Арендодателей в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.5. Выкупная цена земельного участка должна быть определена на основании отчета независимого оценщика, право выбора которого принадлежит Арендодателям (совместное решение).

1.6. В случае реализации Арендатором права выкупа выкупная цена земельного участка подлежит уменьшению на сумму арендных платежей, уплаченных Арендатором за весь период действия настоящего Договора.

1.7. После внесения выкупной цены за земельный участок, а также при условии полной уплаты арендных платежей за весь период действия настоящего Договора, право собственности на земельный участок подлежит передаче Арендатору на основании отдельно заключаемого договора купли-продажи земельного участка.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием способами.

2.1.2. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2.1.3. Своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком.

2.1.4. Самостоятельно и за собственный счет нести все эксплуатационные расходы по земельному участку (электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, услуги по вывозу мусора, телефонная связь, Интернет, охрана и иные коммунальные и дополнительные услуги), для чего заключить соответствующие договора с поставщиками услуг.

2.1.5. При прекращении настоящего Договора вернуть Арендодателям земельный участок в

Арендодатель-1:

Арендодатель-2:

Арендатор:

пригодном к использованию состоянии по Акту возврата земельного участка.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим Договором, или состояние земельного участка существенно ухудшились.

2.2.2. На заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

2.2.3. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока настоящего Договора без согласия собственников земельного участка при условии их уведомления. На субарендатора распространяются все права и обязанности Арендатора, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.4. Возводить жилые, нежилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения, а также временные 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.

2.2.5. Выступать в качестве застройщика, осуществлять подготовку проектной документации для строительства и эксплуатации группы жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

2.2.6. До окончания срока действия настоящего Договора Арендатор имеет право выкупить земельный участок у Арендодателей.

2.3. Арендодатели обязаны:

2.3.1. Предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п. 1.2 настоящего Договора, по Акту приема-передачи земельного участка.

2.3.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании земельного участка.

2.3.3. Своевременно производить уплату земельного налога.

2.3.4. Принять от Арендатора по Акту возврата земельный участок в срок 7 (Семь) календарных дней по истечению срока аренды либо при прекращении настоящего Договора по иным основаниям.

2.3.5. По требованию Арендатора продать ему земельный участок. Обязанность Арендодателей продать земельный участок Арендатору возникает в случае, если последний письменно заявит о своем намерении выкупить земельный участок в течение срока действия настоящего Договора.

2.4. Арендодатели имеют право:

2.4.1. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду земельного участка.

2.4.2. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

2.4.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления такого требования за два периода (месяца) подряд.

2.4.4. В случае наложения штрафов компетентными государственными органами на Арендодателей за нарушения, допущенные Арендатором, Арендодатели имеют право на компенсацию суммы штрафов в полном объеме при условии документального подтверждения их оплаты.

3. Арендная плата. Порядок внесения

3.1. Размер арендной платы за пользование земельным участком составляет 70 000 (Шестьдесят тысяч) руб. 00 коп. в месяц (НДС не облагается), в т.ч.:

3.1.1. Арендатор уплачивает Арендодателю-1 арендную плату в размере 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей в месяц;

Арендодатель-1: _____

Арендодатель-2: _____

Арендатор: _____

3.1.2. Арендатор уплачивает Арендодателю-2 арендную плату в размере 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей в месяц.

3.2. Арендная плата подлежит начислению с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка в аренду.

3.3. Внесение арендной платы производится с отсрочкой – Арендатор уплачивает арендные платежи по истечении 36-ти (Тридцать шесть) календарных месяцев от даты подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка. По окончании периода отсрочки арендная плата вносится в полном объеме с установленной периодичностью.

Отсроченные платежи (отсроченная задолженность) гасятся поэтапно, после окончания периода отсрочки - не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера ежемесячной арендной платы, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора.

3.4. По окончании периода отсрочки арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, путем безналичного перечисления на расчетные счета Арендодателей в срок, не позднее 10-го числа текущего расчетного месяца, на основании выставленного счета. Моментом оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетные счета Арендодателей.

3.5. Не использование Арендатором земельного участка не является основанием для неначисления и неуплаты арендных платежей.

3.6. Размер арендной платы и порядок (способ) ее внесения может быть изменен по соглашению Сторон.

4. Срок аренды

4.1. Земельный участок передается в аренду по настоящему Договору на срок 10 (Десять) лет - от даты заключения настоящего Договора по 11 июня 2030 года включительно.

4.2. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право заключить договор аренды земельного участка на новый срок. О своем желании заключить договор аренды на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателей в срок, не позднее 30-ти (Тридцать) календарных дней до даты окончания срока действия настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатели несут перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им.

5.3. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендодатели вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

5.4. В случае использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением Арендодатели вправе потребовать от Арендатора выплаты штрафа в 2-х кратном размере месячной арендной платы и возмещения всех причиненных этим убытков (реальный ущерб).

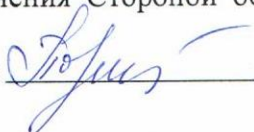
5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

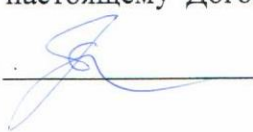
5.7. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.5. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно

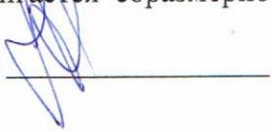
Арендодатель-1:



Арендодатель-2:



Арендатор:



времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.9. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.5. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем заключения письменного соглашения.

7.2. По требованию Арендодателей настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

7.2.1. использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

7.2.2. использования земельного участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

7.2.3. изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

7.2.4. реквизиции земельного участка;

7.2.5. в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

7.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке, если:

7.3.1. Арендодатели не предоставляют земельный участок в пользование Арендатору либо создают препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением земельного участка;

7.3.2. переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателями при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;

7.3.3. земельный участок в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и об иных существенных изменениях.

8.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.4. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.5. Обременение земельного участка арендой в соответствии с настоящим Договором подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Расходы по государственной регистрации несут Арендодатели в равном размере.

8.6. Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, из которых один остается у Арендатора, второй и третий - у Арендодателей, один передаётся регистрирующему органу.

Арендодатель-1:



Арендодатель-2:



Арендатор:



9. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1: Индивидуальный предприниматель Портнова Людмила Николаевна
15.02.1947 г.р., место рождения: гор. Владивосток. Паспорт 0502 746929, выдан 14.03.2002
Советским РУВД гор. Владивостока, код подразделения: 252-004, зарегистрирована по адресу:
Приморский край, г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д. 121, кв. 7. ОГРНИП
320253600023470. ИНН 253900035993.

Портнова Людмила Николаевна

Портнова Людмила Николаевна
(Ф.И.О. полностью, подпись)

Арендодатель-2: Индивидуальный предприниматель Тарабыкина Евдокия Васильевна
26.02.1958 г.р., место рождения: с. Красный Кут Спасского р-на Приморского края. Паспорт 0503
691716, выдан 21.11.2003 Первореченским РУВД гор. Владивостока, код подразделения:
252-003, зарегистрирована по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Камская, д. 5, кв.
130. ОГРНИП 320253600025171. ИНН 253804283520

Тарабыкина Евдокия Васильевна

Тарабыкина Евдокия Васильевна
(Ф.И.О. полностью, подпись)

Арендатор: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОЛОДЕЖНЫЙ»
Адрес: 690078, Приморский край, г. Владивосток, пр-т Острякова, дом 49, офис 406. ОГРН
1202500008116. ИНН 2540255670. КПП 254001001. Банк: ПАО Сбербанк. Р/с
40702810550000001328. К/с 30101810600000000608. БИК 040813608

Генеральный директор Портнов Э.Г.

Портнов Эдуард Геннадьевич
(Ф.И.О. полностью, подпись, печать)



Арендодатель-1:

Портнова Людмила Николаевна

Арендодатель-2:

Тарабыкина Евдокия Васильевна

Арендатор:

Портнов Эдуард Геннадьевич

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
земельного участка**

г. Владивосток Приморского края

15 июня 2020 года

Индивидуальный предприниматель **Портнова Людмила Николаевна**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель-1» и Индивидуальный предприниматель **Тарабыкина Евдокия Васильевна**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель-2», вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОЛОДЕЖНЫЙ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Портнова Эдуарда Геннадьевича, действующего на основании устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий акт приема-передачи в подтверждение того, что:

1. Арендодатели передали, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:253, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для строительства группы жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, общая площадь: 11600 +/- 19 кв.м.; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 883 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, дом 92 (далее – «земельный участок»).

2. Состояние земельного участка - пригоден для эксплуатации в соответствии с целевым назначением. Состояние участка полностью удовлетворяет потребностям Арендатора.


3. Стороны претензий друг к другу не имеют.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель-1: Индивидуальный предприниматель Портнова Людмила Николаевна

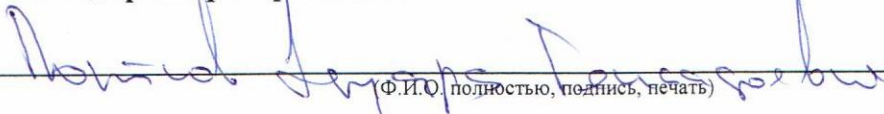

(Ф.И.О. полностью, подпись)


Арендодатель-2: Индивидуальный предприниматель Тарабыкина Евдокия Васильевна



(Ф.И.О. полностью, подпись)


Арендатор: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОЛОДЕЖНЫЙ»

Генеральный директор Портнов Э.Г.


(Ф.И.О. полностью, подпись, печать)



Арендодатель-1: 

Арендодатель-2: 

Арендатор: 

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Приморскому краю
Номер регистрационного округа 25

Произведена государственная
Регистрация договора аренды
Дата регистрации 23.06.2020
Номер регистрации 25:28:040014:253-25/001/2020-8
Государственная регистрация осуществлена _____
Государственный
регистратор прав _____ Медков А.М.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю
Итого: прошито, пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов (об).
Государственный регистратор
Медков А.М.
Дата _____ М.П.

