

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ

г.Владимир

«23» апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Виста Владимир», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Морковкина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гамма-Строй», в лице директора Сахно Юлии Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор аренды (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора.

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки:

- земельный участок, кадастровый номер 33:22:011262:2031, площадью 2474+/- 17 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома секционного, галерейного, коридорного типа, в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроеными помещениями, расположен по адресу Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Крайнова, д. 3, принадлежащий Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в ЕГРН № 33:22:011262:2031-33/001/2018-1 от 28.03.2018 г.,

- земельный участок, кадастровый номер 33:22:011262:2030, площадью 224+/- 5 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: автомобильный транспорт (открытые автостоянки до 500 машино-мест), расположен по адресу Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Крайнова, д. 3, принадлежащий Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в ЕГРН № 33:22:011262:2030-33/001/2018-1 от 28.03.2018 г.,

далее по тексту – «земельный участок»;

Вместе с земельным участком Продавцу передается расположенное на земельном участке следующее недвижимое имущество, подлежащее сносу в случае получения покупателем разрешения на строительство Объекта, указанного в п. 1.2. генерального соглашения и получения согласия Арендодателя:

-Административный корпус, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Крайнова, д.3, кадастровый номер: 33:22:011262:78, назначение: нежилое здание, общей площадью 429,3 кв. м., количество этажей- 2, расположенный на земельном участке;

- Гараж на 5 автомашин, здание бытовое с боксами, расположенные по адресу: г. Владимир, ул. Крайнова, д. 3, кадастровый номер 33:22:011262:79 общей площадью 606,8 кв. м, расположенный на земельном участке.

1.2. Цель аренды земельных участков: **строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом, ориентировочной общей площадью 6000 кв.м., по адресу:**

Арендодатель

Арендатор

Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Крайнова, д. 3 (далее по тексту – «Объект»).

1.3. Арендатор имеет право сдавать полученное по договору имущество в субаренду с согласия Арендодателя.

1.4. Арендатор вправе в любое время с момента вступления настоящего договора в силу и до его прекращения осуществить выкуп арендуемого имущества по стоимости согласованной в договоре купли-продажи. Арендуемое имущество подлежит выкупу в полном объеме, частичный выкуп арендуемого имущества не допускается.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 3 (три) года с момента подписания настоящего договора.

2.2. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее – «регистрирующий орган»), в установленном порядке и вступает в силу момента регистрации. Подача документов для регистрации настоящего Договора осуществляется Арендатором в течение 10 дней с даты подписания настоящего договора.

Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несет Арендатор. После регистрации договора аренды в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Арендатор обязан предоставить Арендодателям экземпляры настоящего договора аренды с отметкой о государственной регистрации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения договоров для каждого из участников.

Стороны обязуются принять все меры, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, своевременно обменяться необходимыми для этого документами.

3. Арендная плата

3.1. За владение и пользование земельными участками и объектами, расположенными на нем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю арендную плату которая состоит из двух частей:

- ежемесячная арендная плата
- выкупная стоимость.

3.1.1. Ежемесячная арендная плата за все земельные участки, указанные в п. 1.1. настоящего договора, составляет:

- в период с момента передачи Объекта аренды по соответствующему Акту и до 31.12.2018 года (включительно) уплачивается Арендатором в размере **10 000,00 (десять тысяч) рублей в месяц** (НДС не облагается).

- в период с 01.01.2019 года Арендная плата составляет – 5 000 000 (пять миллионов) рублей в месяц до полного погашения выкупной стоимости. При этом каждый арендный платеж уменьшает выкупную стоимость земельных участков на сумму арендного платежа. Размер арендной платы может корректироваться дополнительными соглашениями к настоящему договору.

3.1.2. Выкупная цена земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего договора, составляет 56 000 000,00 (пятьдесят шесть миллионов) рублей и будет равна стоимости прав на объекты по договорам долевого участия, заключенным между Арендодателем и Арендатором в рамках Генерального соглашения. Арендованное имущество переходит в собственность арендатора (покупателя) после полной оплаты выкупной цены путем зачета по договорам долевого участия. Стороны производят расчеты в день подписания договора купли-продажи земельных участков.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

Арендодатель _____

Арендатор _____

4.1.1. На беспрепятственный доступ на земельный участок с целью контроля за использованием и охраной земельного участка, соблюдением условий договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок и объекты недвижимости, расположенные на нем, по акту приема-передачи.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать недвижимое имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях и/или выкупить земельный участок.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора и соблюдать действующее земельное и гражданское законодательство.

4.4.2. Использовать земельный участок недвижимое имущество, расположенное на нем, в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также условиями его предоставления только в границах согласно прилагаемому плану.

4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими перерасчетами.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (их законным представителям), доступ на земельный участок по их требованию.

4.4.5. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, вызванное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон: военные действия, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

4.3. В случае разрушения недвижимости, расположенной на земельном участке без письменного разрешения Арендодателя, Арендатор возмещает Арендодателю убытки, исходя из стоимости Административного корпуса - 46 000 000 (сорок шесть миллионов) рублей;

Гаража на 5 автомашин, здания бытового с боксами - 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе каждой из сторон настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством с возмещением расходов любой из сторон, а так же по соглашению Сторон в случае не получения Арендатором Разрешения на строительство в срок до 31.12.2018 года, при условии согласования взаиморасчетов на момент расторжения.

Арендодатель

Арендатор

6.3. По истечении срока договора Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора при условии, что он надлежащим образом выполнит принятые на себя по договору аренды обязательства.

6.4. При наступлении обстоятельств в рамках Генерального соглашения Арендатор уведомляет Арендодателя о своем намерении заключить договор купли-продажи по стоимости согласно п. 3.1.2. настоящего договора, либо о своем намерении о прекращении договора или о его продлении. При продлении договора на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению сторон.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны обязуются принять все меры для внесудебного урегулирования возникших споров и разногласий. В случае не достижения сторонами соглашения по спорным вопросам спор передается на рассмотрение арбитражного суда Владимирской области.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, и один для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.3. Все вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9. Адреса и подписи сторон

АРЕНДАТОР:

ООО «Гамма-Строй»

Юр. адрес: 600001, г. Владимир, улица

Разина, дом 12, офис 10

р/с 40702810700230515401 в

Ярославском филиале ОАО

«Промсвязьбанк» г. Ярославль

к/с 30101810800000000707 БИК

047888707

ИНН 3328445662 КПП 332801001

Директор ООО «Гамма-Строй»



Сахно Ю.А.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной

ответственностью «Виста Владимир»

600007, г. Владимир, ул. 16 лет Октября.

д.48а

ОГРН 1153328002640 ИНН 3328004668

КПП 332801001

р/с 40702810810000006605 в отделении

№8611 ПАО Сбербанк России г. Владимир

к/с 3010181000000000602 БИК 041708602

Генеральный директор ООО «Виста
Владимир»



/Морковкин А.А./

Принято и скреплено печатью

на 3 листах



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области	
Номер регистрационного округа	0000000000
Произведена государственная регистрация	0000000000
Дата регистрации	03/05/2008
Номер регистрации	50/003/2008-2
Регистратор	Иванов Иван Иванович (Ф.И.О)

