

Договор аренды земельного участка №1/2020

«09» июля 2020 г.

г. Симферополь

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Крым», ОГРН 115902070291, ИНН 9102174669, расположенное по адресу: 295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.32, лит. И, пом.177, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Чернявской Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава и протокола Общего собрания №3/2015 от 30.12.2015 г., с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Прибрежное»**, ОГРН 1209100000658, ИНН 9102262040, расположенное по адресу: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, бул. Ленина, д. 12, о. 206, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Барвицкой Алины Андреевны, действующего на основании Устава, руководствуясь статьей 10.1. Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату и в рамках инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений согласно ст.10.1 №39-ФЗ от 25.02.1999 г. во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 90:11:130701:81, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Лесновский сельский совет, станция «Прибрежная», категория земель: «Земли особо охраняемых территорий и объектов», вид разрешенного использования земельного участка: «Туристическое обслуживание» код 5.2.1., площадь 151 200 кв.м., (далее – «Участок») кадастровый номер 90:11:130701:81.

1.2. Участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, передается Арендатору по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания данного Договора.

1.3. Участок передается в аренду для строительства нежилых зданий и сооружений рекреационного назначения.

1.4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

1.5. В случае раздела земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, в том числе путем утверждения проекта межевания территории, стороны настоящего Договора в течение 30 дней с момента постановки на государственный кадастровый учет земельных участков и государственной регистрации прав на них, образованных в результате такого раздела (выдела), обязуются заключить отдельные договоры аренды в отношении каждого из образованных земельных участков на условиях, тождественных условиям настоящего Договора.

1.6. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно согласовывают следующую стадийность реализации настоящего Договора:

1.6.1. Получение исходных данных для проектирования.

1.6.2. Получение градостроительного плана земельного участка.

1.6.3. Проектирование объекта.

1.6.4. Прохождение экспертизы разработанной проектной документации.

1.6.5. Получение документа установленного образца о начале выполнения строительных работ.

От Арендодателя  Т. Н. Чернявская

От Арендатора  А.А. Барвицкая



1.6.6. Строительство нежилых зданий и сооружений рекреационного назначения (в зависимости от проектного решения - очередями, пусковыми комплексами).

1.6.7. Ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

1.6.8. Государственный кадастровый учет оконченных строительством объектов и всех помещений нежилого назначения в них, включая места общего пользования зданий и сооружений (МОП).

1.7. При подписании настоящего Договора стороны действуют на основании письменных решений уполномоченных органов управления каждой из Сторон, заверенные копии которых Стороны передают друг другу при подписании настоящего договора.

2. Арендная плата

2.1. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором Арендодателю в следующих формах:

2.1.1. В денежной форме в размере земельного налога Арендодателя за земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, за каждый год срока действия настоящего Договора согласно поданной Арендодателем налоговой декларации - подлежит оплате Арендатором поквартально в течении соответствующего календарного года равными частями до 30 числа каждого первого месяца соответствующего квартала (до 30 января, до 30 апреля, до 30 июля, до 30 октября);

2.1.2. В рамках инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений согласно ст.10.1 №39-ФЗ от 25.02.1999 г. в натуральной форме посредством передачи Арендатором Арендодателю по результатам строительства доли общей площади нежилых помещений (за исключением МОП) во всех объектах капитального строительства, которые будут возведены в границах земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, (либо образованных в порядке п. 1.5. настоящего Договора), в размере 12% от общей площади нежилых помещений (за исключением площадей МОП), что составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) кв.м.

2.1.3. Стороны настоящего Договора вносят изменения в п. 2.1.2. в течении 10 дней после получения разрешения на строительство с учетом технико - экономических показателей, отраженных в разрешительных документах на строительство путем заключения дополнительного соглашения.

2.2. Срок исполнения обязательства, указанного в пункте 2.1.2. настоящего договора - в течение 30 дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию отдельного объекта капитального строительства и постановки его на государственный кадастровый учет.

2.3. Стороны настоящего Договора в течение 3 месяцев со дня получения разрешения на строительство каждого из объектов капитального строительства, возводимого в границах земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора (либо земельных участков, образованных в порядке п. 1.5 настоящего Договора), обязуются заключить дополнительные соглашения к Договору (договорам) аренды земельного участка (земельных участков), содержащие описание конкретных нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта (объектов) капитального строительства и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче Арендодателю Арендатором после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (объектов), в том числе наименование и(или) назначение строящегося объекта, номер этажа, номер помещения.

От Арендодателя  Г. Н. Чернявская

От Арендатора  А.А. Барвицкая



2.4. Каждая из сторон самостоятельно несет расходы, связанные с оформлением прав собственности на помещения в объекте (объектах), передаваемых им по настоящему Договору.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором. Арендодатель гарантирует, что передаваемый участок под обременением, споров, залогом не находится, отсутствуют иные обстоятельства, препятствующие его использованию Арендатором по целевому назначению.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Доступа на арендуемый земельный участок с целью осуществления контроля за использованием земельного участка и за выполнением Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. На возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 п. 2.1.1., п.2.1.2. настоящего Договора.

4.1.3. Использовать Участок исключительно в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.1.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию). В случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности возместить Арендодателю убытки.

4.1.5. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.6. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.7. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.8. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.9. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридического и фактического адреса, организационно-правовой формы, наименования, банковских

От Арендодателя  Т. Н. Чернявская

От Арендатора 

А.А. Барвицкая



реквизитов и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением либо по электронной почте.

4.1.10. Не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора, нежилыми помещениями (правами на нежилые помещения), которые подлежат передаче Арендодателю в соответствии с пунктом 2.1.2. настоящего Договора.

4.1.11. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.12. Обеспечить сохранность находящихся на земельном участке зеленых насаждений и нести полную ответственность за их уничтожение и/или повреждение.

4.1.13. Письменно уведомлять Арендодателя о выполнении каждой стадии согласно п.1.6. настоящего договора с приложением заверенной копии соответствующего документа. Такое письменное уведомление должно быть передано/направлено Арендодателем Арендатору в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего события.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Самостоятельно осуществлять деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования и графиком п.1.6. настоящего Договора.

4.2.2. Заключать договоры залога права аренды Участка, договоры субаренды, внесения права аренды Участка или его части в уставной капитал юридического лица, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам только предварительному письменному согласованию Арендодателя.

4.2.3. Арендатор имеет право распоряжаться нежилыми помещениями (правами на нежилые помещения), которые не подлежат передаче Арендодателю в соответствии с пунктом 2.1.2. настоящего Договора, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае не целевого использования Участка Арендатор несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.3. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны определили договорную подсудность - город Севастополь.

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

5.5. Положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ ко взаимоотношениям Сторон по настоящему Договору не применяются.

6. Срок действия Договора, изменение, расторжение, прекращение

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 8 (восемь) лет. Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом 5 Договора.

От Арендодателя  Т. Н. Чернявская

От Арендатора  А.А. Барвицкая



6.3. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от Договора в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, с момента получения Арендатором уведомления об отказе от Договора аренды земельного участка в следующих случаях:

6.3.1. При использовании Участка Арендатором под цели, не предусмотренные пунктом 1.1 Договора.

6.3.2. При несоблюдении Арендатором обязанностей, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, а именно - нарушении срока внесения Арендной платы на срок более двух очередных сроков оплаты арендной платы в денежной форме.

6.4. При досрочном расторжении Договора арендная плата Арендатору не возвращается, кроме случаев, когда такое расторжение произошло по вине Арендодателя, в т.ч. при нарушении п. 3.1.1 настоящего Договора

6.5. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора.

7. Заключительные положения

7.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

7.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации Договор аренды данного земельного участка подлежит государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

7.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и предназначены для Арендодателя, Арендатора, и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. Неотъемлемым приложением к настоящему Договору являются:

1. Акт приема-передачи земельного участка;
2. Форма дополнительного соглашения, обязательное заключение которого предусмотрено п.2.3. настоящего Договора.

Реквизиты сторон:

Арендодатель:

ООО «АЛЬФА КРЫМ»

Местонахождение: 295053, Российская Федерация, Республика Крым, г.

Симферополь, ул.Буденного, дом 32, литер И, помещение №177

ОГРН 1159102070291

ИНН/КПП 9102174669/910201001

Р/с 40702810100230000518

в АО "ГЕНБАНК"

БИК 043510123

К/с 30101810835100000123

Генеральный директор

М.п.  Т.Н. Чернявская

От Арендодателя  Т. Н. Чернявская

Арендатор:

ООО «СЗ «Прибрежное»

295051, Республика Крым, г.

Симферополь, Ленина б-р, дом 12, офис 206

ИНН: 9102262040

ОГРН: 1209100000658

Р/с 40702810741300969493

РНКБ БАНК (ПАО)

БИК: 043510607

Корр. счет: 30101810335100000607

Генеральный директор

М.п.  А.А. Барвицкая

от Арендатора  А.А. Барвицкая



Приложение 1
(является неотъемлемой частью Договора аренды
№1/2020 от 09.07.2020г.)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Симферополь

«09» июля 2020 года

Настоящий Акт приема-передачи земельного участка с кадастровым номером 90:11:130701:81, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Лесновский сельский совет, станция «Прибрежная» удостоверяет, что Арендодатель ООО «Альфа Крым» в лице Генерального директора Чернявской Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава и протокола Общего собрания №2/2020 от 09.07.2020 г. передает, а Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Прибрежное» в лице Генерального директора Барвицкой Алины Андреевны, действующего на основании Устава принимает с «09» июля 2020года указанный земельный участок, общей площадью 151 200 кв.м (сто пятьдесят одна тысяча двести) кв. м., в границах и в состоянии, согласно кадастровому плану (далее - участок), предоставленный в аренду по договору аренды №1/2020 от «09» июля 2020 года (далее - Договор).

1. Арендатор удовлетворен качественным состоянием данного недвижимого имущества, установленного путем его осмотра перед подписанием данного акта, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Арендодатель. Состояние участка полностью соответствует условиям вышеуказанного Договора.
2. Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю в отношении вышеуказанного земельного участка.

Подписано от имени:

Арендодателя:

ООО «АЛЬФА КРЫМ»

Местонахождение: 295053, Российская Федерация, Республика Крым, г.

Симферополь, ул. Буденного, дом 32, литер И, помещение №177

ОГРН 1159102070291

ИНН/КПП 9102174669/910201001

Р/с 40702810100230000518

в АО "ГЕНБАНК"

БИК 043510123

К/с 30101810835100000123

Арендатора:

ООО «СЗ «Прибрежное»

295051, Республика Крым, г.

Симферополь, Ленина б-р, дом 12, офис 206

ИНН: 9102262040

ОГРН: 1209100000658

Расчетный счет: 40702810741300969493

РНКБ БАНК (ПАО)

БИК: 043510607

Корр. счет: 30101810335100000607



Форма дополнительного соглашения
к Договору аренды земельного участка

«» _____ 2020 г.

г. Симферополь

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Крым», ОГРН 115902070291, ИНН 9102174669, расположенное по адресу: 295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.32, лит. И, пом.177, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Чернявской Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава и протокола Общего собрания №3/2015 от 30.12.2015 г., с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Прибрежное», ОГРН 1209100000658, ИНН 9102262040, расположенное по адресу: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, бул. Ленина, д. 12, о. 206, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Барвицкой Алины Андреевны, действующего на основании Устава, руководствуясь статьей 10.1. Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999, заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка №1/2020 от 09.07.2020г. о нижеследующем:

1. Стороны руководствуясь п. 2.3 Договора аренды земельного участка №1/2020 от 09.07.2020г., в связи с получением разрешения на строительство от _____ г. № _____, наименование объекта _____, пришли к соглашению, что после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, Арендодателю подлежат передачи Арендатором следующие нежилые помещения:

№ П/П	наименование	подъезд	этаж	номер	Общая площадь нежилых помещений
1					
2					
3					
4					
5					
Общая площадь					

2. Передача Арендодателю нежилых помещений, указанных в п 1 настоящего соглашения, осуществляется Арендатором по Акту приема-передачи, в течение трех месяцев после получения Арендатором разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.
3. Местоположение нежилых помещений, указанных в п 1 настоящего соглашения, с указанием их на плане создаваемого объекта капитального строительства согласовано Сторонами в План-Схеме (Приложение № 1).
4. Данное дополнительное соглашение является неотъемлемым приложением Договору аренды земельного участка №1/2020 от 09.07.2020г.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и предназначены для Арендодателя, Арендатора, и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты сторон:

Арендодатель:



Генеральный директор

Т.Н.Чернявская

от Арендодателя

Т.Н. Чернявская

Арендатор:



Генеральный директор

А.А. Барвицкая

от Арендатора

А.А. Барвицкая

Управление государственной регистрации права и кадастра
Севастополя

Произведена государственная регистрация аренд

Дата регистрации 28.07.2020

Номер регистрации 90:11:130701:81-90/090/2020-2

Государственная регистрация осуществлена
Поскольку

Государственный регистратор прав Гобердзиев И.К.
(подпись, И.П.) (Ф.И.О.)

Государственный
регистратор



Иванова А.М.



Иванова А.М.
Иванова А.М.
Иванова А.М.

Иванова А.М.
Иванова А.М.
Иванова А.М.

Иванова А.М.
Иванова А.М.
Иванова А.М.