

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Хабаровск

«28» февраля 2020 г.

Индивидуальный предприниматель Королева Татьяна Александровна ИНН 272420396373 именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Жилой Комплекс «Спортивный», в лице генерального директора Королева Михаила Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 11500 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Воронежское шоссе, 5. Границы арендуемого участка указаны на прилагаемом к Договору плане участка в выписке из единого государственного реестра недвижимости (Приложение №1), копия которой является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

- Кадастровый номер земельного участка: 27:23:0000000:29188.
- Целевое назначение земельного участка: для строительства.
- Разрешенное использование земельного участка: под фармацевтический административный комплекс, для размещения объектов здравоохранения.

1. 2. Земельный участок передается со следующими неотделимыми улучшениями: металлический забор по периметру, электростолбы с подведенным электричеством и фонарями, асфальтированная дорога.

1.3. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается договором купли-продажи от 26.04.2019 и выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

1.4. Земельный участок передается от Арендодателя к Арендатору по акту приема-передачи.

1.5. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом, его права не оспариваются в суде.

1.6. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в течение 3 месяцев следующую документацию для строительства объекта на данном земельном участке:

- Проектную документацию по объекту «Бытовое обслуживание (мастерская мелкого ремонта) по Воронежскому шоссе, 5 в Краснофлотском районе г. Хабаровска»
- Разрешение на строительство по объекту «Бытовое обслуживание (мастерская мелкого ремонта) по Воронежскому шоссе, 5 в Краснофлотском районе г. Хабаровска»
- Инженерно-геодезические изыскания по земельному участку
- Инженерно-геологические изыскания по земельному участку
- Инженерно-экологические изыскания по земельному участку
- Проектную и рабочую документацию по объекту «Многоквартирные жилые дома по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске»
- Положительное заключение проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту «Многоквартирные жилые дома по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске»
- Технические условия на подключение объектов строительства к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, радио, телевидения, интернет

## 2. СТОИМОСТЬ И СРОКИ ОПЛАТЫ

- 2.1. Размер ежемесячной платы за арендованный земельный участок составляет 86,56 руб. за кв.м, итого 995 440 (Девятьсот девяносто пять тысяч четыреста сорок) рублей, без НДС за весь земельный участок.
- 2.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 10 числа каждого месяца путем перечисления указанной в п.2.1 суммы на расчетный счет Арендодателя.
- 2.3. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 2.4. Стоимость передаваемой согласно п. 1.6 Договора документации сторонами определена в размере 5 395 000 (Пять миллионов триста девяносто пять тысяч) рублей.
- 2.5. Арендатор оплачивает стоимость, указанную в п.2.4 договора в срок до 31.05.2019.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- 3.1.1. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ.
- 3.1.2. Иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.
- 3.1.3. Возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением требований

градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.4. По истечении срока Договора аренды земельного участка – преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.1.6. Передавать свои права и обязанности по Договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, при условии письменного согласия Арендодателя (собственника земельного участка). В этих случаях ответственным по Договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, кроме случая передачи арендных прав в залог.

3.1.7. Передавать земельный участок в субаренду в пределах срока Договора аренды земельного участка только с письменного согласия Арендодателя (собственника земельного участка).

3.1.8. Требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

3.1.9. Осуществлять иные права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством РФ.

### **3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Получать согласие Арендодателя в письменном виде в случае сдачи участка в субаренду, а также передачи своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу, передачи арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или товариществ либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством.

3.2.5. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора.

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

3.2.7. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.8. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль использования и охраны земель Арендатором.

4.1.2. Требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Изменять по согласованию с Арендатором размер арендной платы не чаще, чем один раз в год.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передавать Арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям Договора.

4.2.2. Содействовать Арендатору в возмещении убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и общественных нужд.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательство по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок, а также нарушения срока оплаты Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

5.3. В случае нарушения Арендатором п.3.2.2 настоящего Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, а также возместить расходы, связанные с расторжением сделок с третьими лицами, заключенными без разрешения Арендодателя, в судебном порядке.

#### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, определенном п. 1.1 настоящего Договора;
- использования земельного участка, приведшего к значительному ухудшению экологической обстановки, за исключением случаев, предусмотренных п.3 ст. 46 Земельного кодекса РФ;
- если более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату;
- по другим основаниям, предусмотренным ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

7.2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

- если Арендодатель не предоставляет участок в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;
- если участок окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- по другим основаниям, предусмотренным ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации несет Арендатор.

8.2. Участок передан в пользование Арендатору в дату подписания данного договора 28.02.2020 и оплачивает арендную плату с данной даты.

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

8.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в РОСРЕЕСТРЕ, остальные два выдаются сторонам на руки, причем все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

Приложение:

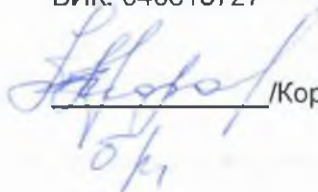
1. копия выписки из единого государственного реестра недвижимости (Приложение №1).

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель

ИП Королева Т. А.

Юридический адрес: г. Хабаровск, ул.  
Лермонтова, д. 31, кв. 95  
ИНН: 272420396373  
Расчетный счет: 40802810218020000082  
Банк: Филиал Банк ВТБ (ПАО)  
г.Хабаровск  
К/счет: 30101810400000000727  
БИК: 040813727

  
\_\_\_\_\_/Королева Т. А.

### Арендатор

ООО ЖК «Спортивный»

Юридический адрес: г. Хабаровск, ул.  
Мухина, д. 7а, кв. 18  
Почтовый адрес: г. Хабаровск, ул. Мухина,  
д. 7а, кв. 18  
ИНН/КПП: 2721246131/ 272101001  
ОГРН: 1202700003813

  
\_\_\_\_\_/Королев М. И.



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
земельного участка**

г. Хабаровск

28 февраля 2020 г.

Настоящий Акт приема-передачи (далее- Акт) земельного участка (ЗУ) составлен между ИП Королевой Т. А. (далее- Арендодатель) и ООО СЗ «ЖК Спортивный» в лице генерального директора Королева М. И., (далее- Арендатор), действующего на основании Устава, о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял на основании Договора аренды б/н от 28.02.2020 земельный участок, кадастровый номер 27:23:0000000:29188 со всеми неотделимыми улучшениями. Претензий у Арендатора к Арендодателю не имеется.



/Королева Т. А.



/Королев М. И..

**Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю**

Произведена государственная регистрация <b>Договор аренды (субаренды)</b>	
Дата регистрации	17.03.2020
Номер регистрации	27:23:0000000:29188-27/020/2020-7
Государственная регистрация осуществлена: -----	
Государственный регистратор	А.А. Цуп
(подпись, М.П.)	(Ф.И.О.)

**Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому  
краю**

Произведена государственная регистрация <b>аренда</b>	
Дата регистрации	17.03.2020
Номер регистрации	27:23:0000000:29188-27/020/2020-6
Государственная регистрация осуществлена: -----	
Государственный регистратор	А.А. Цуп
(подпись, М.П.)	(Ф.И.О.)