

ДОГОВОР АРЕНДЫ земельного участка

г. Ростов-на-Дону

14 сентября 2023 г.

Хлопонин Дмитрий Михайлович, паспорт 60 19 № 611971, выдан ГУ МВД России по Ростовской области, дата выдачи 10.09.2019г, к/п 610-012, дата рождения 26.08.1974г, место рождения г. Капустин Яр-1, Астраханской области, место регистрации г. Ростов-на-Дону, ул. Гоголевкая 8/44 именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и ООО «Специализированный застройщик ЖК Александровский парк» в лице Пасюкова Владимира Ивановича, действующей на основании доверенности №61АА9774133, 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 5 853 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г.Шахты, ул. Шевченко, 135А.

- Кадастровый номер земельного участка: 61:59:0020330:2625.
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- Виды разрешённого использования: многоквартирные жилые дома, магазины площадью торгового зала до 5 000 кв.м.

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.06.2016 № 61-61/049-61/049/003/2016-4682/2.

1.3. Земельный участок считается переданным от Арендодателя к Арендатору в момент подписания настоящего договора.

1.4. Земельный участок передаётся для строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома, с магазинами на первом этаже, площадью не более 5000 кв.м., по адресу: Ростовская обл., г. Шахты, ул. Шевченко 135-а».

Арендатор вправе приступить к строительству с момента получения разрешения на строительство в уполномоченном органе исполнительной власти и согласования необходимых технических условий.

1.5. По окончании строительства объекта, указанного в п.1.4. Договора Арендатор обязуется выкупить земельный участок по согласованной при заключении настоящего договора стоимости в размере 225 000 000 (двести двадцать пять миллионов) рублей, при единовременной оплате всей суммы в течение 3-х месяцев с даты сдачи объекта капитального строительства в эксплуатацию. В случае просрочки оплаты Арендатор несёт ответственность в размере указанном в п. 5.3. Договора.

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной платы за арендованный земельный участок составляет 200 000 рублей.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 5-го 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.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. **Арендатор имеет право:**

3.1.1. Возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, 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.

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

3.1.3. Передавать земельный участок в субаренду в пределах срока Договора аренды земельного участка.

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

3.1.5. 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 и разрешенным использованием 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 по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству.

4.2.3. В соответствии с условиями Договора возмещать по истечении срока аренды полностью или частично расходы, понесенные Арендатором на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий.

4.2.4. 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 невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

5.3. В случае несвоевременной оплаты выкупной стоимости земельного участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера неисполненных обязательств.

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;
- 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. Срок договора может быть изменён путём подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору. Расходы по государственной регистрации несет .

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 , 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.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Хлопонин Дмитрий Михайлович,
паспорт 60 19 № 611971,
выдан ГУ МВД России по РО,
дата выдачи 10.09.2019г,
к/п 610-012, дата рождения 26.08.1974г,
место рождения г. Капустин
Яр-1, Астраханской области,
место регистрации г. Ростов-на-Дону,
ул. Гоголевкая 8/44

Арендатор:

ООО " Специализированный застройщик ЖК
Александровский парк"
ИНН 6163207490
КПП 616301001
Адрес: 344002, Ростовская область, г. Ростов-
на-Дону, ул. Свердловская 81/44, оф3
Банк Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк
Бик 046015602
к/сч 30101810600000000602
р/сч 40702810352090005284

_____ **Хлопонин Д.М.**

_____ **Пасюков.В.И**