

Договор № 3274-А
аренды земельного участка

г. Владивосток

30 декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Зелёный город», имеющее местонахождение по адресу: 690109, Приморский край, город Владивосток, улица Пологая, дом 3, помещение 10, ОГРН 1212500020116, ИНН 2540263287, КПП 254001001, в лице Генерального директора **Веретельника Александра Дмитриевича**, действующего на основании Устава, именуемый далее «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ Жилой Комплекс Гринхилс», имеющее местонахождение по адресу: 690002, Приморский край, город Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, оф.607, ИНН 2543146454, ОГРН 1202500001615, в лице Генерального директора **Коркунова Андрея Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Арендатор**», с другой стороны,

совместно именуемые далее тексту – «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, что Стороны, стремясь действовать по взаимному согласию и в соответствии с добросовестностью и честной практикой,

заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем Договоре

В настоящем Договоре, если иное не следует из контекста, следующие определения имеют значения / толкования:

«**Договор**» - настоящий Договор, включая все дополнения и изменения, внесенные в него Сторонами в порядке, установленном настоящим Договором, а также любые совместные приложения, акты и прочие документы, в отношении которых установлено, что они являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

«**Земельный участок**» или «**Участок**», или «**Объект**» означает земельный участок площадью 38 045 +/- 68,27 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), зона: Ж4, местоположение: 690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137, кадастровый номер 25:28:010043:3274.

«**Календарные дни**» - последовательные дни, имеющие порядковый номер в календарном месяце, и включающие рабочие дни, выходные (субботы и воскресенья), нерабочие праздничные и любые другие нерабочие дни.

«**Обременения**» означает любую закладную, залог, заклад, ипотеку, право удержания, арест, запрет, ограничение, сервитут, аренду, субаренду, владение, пользование, уступку прав в порядке обеспечения исполнения обязательств, удержание права собственности, опцион, право приобретения, преимущественное право на покупку, право зачета, встречное требование, трастовое соглашение, любое иное обеспечение, преимущественное право, право на основании принципов справедливости или ограничение, а также любое соглашение о предоставлении или установлении любого из вышеперечисленных прав.

«**Рабочий день**» – означает любой день кроме субботы, воскресенья, или другого дня, в который коммерческие банки в России закрыты в соответствии с действующим законодательством.

Толкование Договора

В настоящем Договоре, если иное не следует из контекста:

(а) слова в единственном числе означают также соответствующие слова во множественном числе и наоборот;

(b) слова, означающие лиц, означают юридических и физических лиц, и наоборот;

Арендодатель _____

Арендатор _____

(с) любое обязательство любой Стороны не совершать каких-либо действий или не допускать бездействия включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны любого физического или юридического лица, находящегося под контролем соответствующей Стороны;

(d) ссылки на действия и/или бездействия Стороны означают также действия и/или бездействия и/или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств со стороны его подрядчиков, агентов, работников;

(e) в случаях, когда требуется согласие или одобрение Стороны, последняя обязана обеспечить, чтобы такое согласие и/или одобрение не было безосновательно задержано, поставлено в зависимость от выполнения каких-либо условий или чтобы в такой согласии и/или одобрении не было безосновательно отказано;

(f) заголовки статей, приложений и пунктов не влияют на их толкование;

(g) указания на Сторону означает также их правопреемников, а в случае физических лиц – их личных представителей, назначенных в установленном порядке;

(h) указания на российские рубли являются указанием на законную валюту Российской Федерации;

(i) заголовки пунктов помещены только для удобства чтения и не являются частью данного Договора;

(j) любое устное одобрение или согласие Стороны не будет считаться предоставленным до тех пор, пока оно не получено в письменной форме.

Представления и гарантии

Настоящим соответствующая Сторона представляет и гарантирует противной Стороне, что:

(a) Арендодатель – юридическое лицо, должным образом организованное и законно осуществляющее свою деятельность по законам Российской Федерации;

(b) Арендатор – юридическое лицо, должным образом организованное и законно осуществляющее свою деятельность по законам Российской Федерации;

(с) Сторона имеет полную власть и полномочия, чтобы заключить данный Договор и выполнить его условия в полном объеме;

(d) Стороны (подписанты Договора) подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, не находятся в алкогольном, наркотическом и токсическом опьянении, а также у Сторон отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данный Договор.

(e) Арендодатель гарантирует отсутствие какой-либо правопритязаний третьих лиц в отношении Земельного участка, гарантирует законность получения в собственность, отсутствие на Земельных участках объектов недвижимости третьих лиц, Земельные участки не находятся и не будут находиться на момент предоставления на праве аренды и последующего перехода права собственности к Покупателю в залоге, под арестом, или иным образом обремененными.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодателю на праве собственности принадлежит земельный участок площадью **38 045 +/- 68,27 кв.м.**, категория земель: **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, зона: **Ж4**, местоположение: **690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137, кадастровый номер 25:28:010043:3274**. Границы земельного участка установлены и закреплены на местности.

1.2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять по акту приема-передачи Земельный участок и уплачивать за него Арендодателю арендную плату в размере, порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

1.3. Право собственности Арендодателя на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 25:28:010043:3274-25/056/2021-1 от 09.12.2021.

Арендодатель _____

Арендатор _____

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Участок принадлежит ему на праве собственности, на Участок **нет обременений**, в споре, под арестом, запретом на совершение сделок не состоит, не продан, не заложен и свободен от прав третьих лиц.

1.5. Цель аренды земельного участка: реализация проекта многоэтажной жилой застройки.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Земельного участка по настоящему Договору составляет 5 (пять) лет с даты заключения настоящего Договора и передачи Земельного участка Арендатору по акту приема-передачи, являющегося Приложением №1 к настоящему Договору.

Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении Срока аренды имеет преимущественное право на заключение договора аренды на арендуемый Земельный участок на новый период в соответствии с условиями и положениями, согласованными Сторонами отдельно. В этом случае Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не менее чем за 2 (два) месяца до истечения Срока аренды. Условия нового договора аренды должны быть согласованы Сторонами не позднее 1 (одного) месяца до истечения Срока аренды.

3. Обязанности сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора арендную плату в размере, порядке и сроки, предусмотренные Договором;

3.1.2. Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ на арендуемый Земельный участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

3.1.3. Арендодатель обязан не препятствовать использованию земельного участка Арендатором, если оно не противоречит условиям договора и законодательству Российской Федерации;

3.1.4. Арендодатель обязан передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи, являющемся Приложением №1 к Договору в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

3.2.1. Арендатор имеет право пользоваться Земельным участком в соответствии с целевым назначением Земельного участка, разрешенным использованием и целями аренды.

3.2.2. Арендатор несёт полную ответственность за несоблюдение действующего законодательства РФ, включая (но не ограничиваясь) градостроительное, природоохранное законодательство, законодательство в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

3.2.3. Арендатор обязуется не переуступать свои права и обязанности любой третьей стороне без письменного согласия Арендодателя, в том числе, Арендатор без письменного согласия Арендодателя не вправе сдавать Земельный участок в субаренду, предоставлять арендуемые Земельные участки в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив и не совершать иных сделок, следствием которых могут быть какие-либо обременения предоставленных Арендатору имущественных прав.

3.2.4. Арендатор обязуется осуществлять охрану Земельного участка и предотвращать доступ третьих лиц на Земельный участок. Арендатор обязуется установить забор вокруг земельного участка, установить пост охраны и принять иные меры для предотвращения доступа третьих лиц.

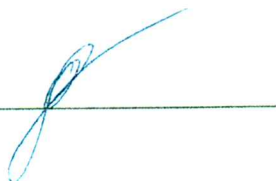
3.2.5. Арендатор вправе требовать расторжения Договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления Арендодателем заведомо ложной информации о Земельном участке, которая может повлиять на планируемое Арендатором использование земельного участка.

3.2.6. Арендатор вправе требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ;


3.2.7. Арендатор вправе расторгнуть во внесудебном одностороннем порядке Договор;

3.2.8. В случае расторжения Договора во внесудебном одностороннем порядке в соответствии с п.5.2.4 Договора уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть Договор не позднее 14 календарных дней до даты расторжения.

Арендодатель _____



Арендатор _____



4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная арендная плата по Договору устанавливается отдельным Протоколом согласования цены, который будет подписан Сторонами в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2. Арендная плата по Договору оплачивается ежемесячно не позднее 31 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

4.3. Стороны вправе изменить размер арендной платы по взаимному соглашению.

4.4. Арендная плата вносится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя. Обязанность Арендатора внести арендную плату будет исполнена в момент списания денежных средств со счета Арендатора.

5. Порядок передачи Земельного участка

5.1. При подписании акта приема-передачи Земельного участка, являющегося Приложением №1 к настоящему Договору, Арендатор подтверждает, что удовлетворен качеством и состоянием, установленными исключительно путем осмотра Земельного участка. На момент подписания акта приема-передачи Земельного участка, являющегося Приложением №1 к настоящему Договору, Арендатором не обнаружено при осмотре явных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Арендодатель.

5.2. Положения, указанные в п. 5.1. Договора, не исключают наличие претензий в будущем, в том числе, при наличии скрытых дефектов.

5.3. С момента подписания акта приема-передачи Земельного участка, являющегося Приложением №1 к настоящему Договору, обязательство Арендодателя о передаче Земельного участка Арендатору считается исполненным.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Арендатору земельного участка Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки, но не более размера ежемесячной арендной платы, установленной в п.4.1 Договора.

6.4. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это обусловлено обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы являются войны, военные действия, забастовки, наводнения или иные стихийные бедствия, а также принятие государственными органами власти актов, препятствующих исполнению Договора.

6.5. В случае применения судами, мировыми судьями, органами государственной власти и подведомственными им учреждениями, комиссиями, административными комиссиями штрафных и прочих санкций к Арендодателю по причине нарушения Арендатором требований действующего законодательства и подзаконных нормативных актов, Арендатор в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя письменного требования компенсирует Арендодателю имущественные потери от таких санкций, а именно, расходы в размере назначенного административного штрафа и (или) иные расходы, понесенные Арендодателем в связи с применением санкций.

7. Действие и прекращение Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с подписания Договора сторонами.

7.2. Стороны договорились, что договор подлежит регистрации в Управлении Росреестра по Приморскому краю. Расходы по регистрации настоящего договора несет Арендатор.

7.3. Действие Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств.

7.4. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон либо в одностороннем порядке по основаниям, установленным законодательством или настоящим договором.

Арендодатель _____

Арендатор _____

7.5. В случае расторжения договора в одностороннем порядке инициатор расторжения самостоятельно подает заявление в Управление Росреестра Приморского края о расторжении договора аренды.

8. Порядок направления извещений

8.1. Все уведомления и извещения, связанные с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если они направлены по почте заказным/ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, или (если адрес Стороны изменился) по адресу местонахождения Стороны, указанному в ЕГРЮЛ, либо вручены Стороне под расписку. Не получение Стороной почтовой корреспонденции по адресу, указанному в настоящем Договоре, или (если адрес Стороны изменился) по адресу местонахождения Стороны, указанному в ЕГРЮЛ, не является причиной ее не уведомления, и Сторона, не получающая корреспонденцию, не может ссылаться на это обстоятельство.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны Сторонами.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться путем переговоров Претензионный порядок рассмотрения споров является для Сторон обязательным. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии адресатом. Если, по мнению одной из сторон не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор вышеуказанным способом, он разрешается в Арбитражном суде Приморского края в установленном порядке.

9.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Арендатора, один - для Арендодателя, один – для Управления Росреестра по Приморскому краю.

9.4. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательств в случае спора и для толкования текста Договора.

9.6. Уступка прав по настоящему Договору любой из его Сторон возможна только при наличии письменного согласия другой Стороны.

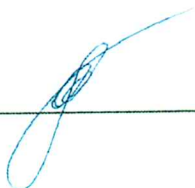
9.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в его реализации считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон, за исключением случаев, когда данная информация должна быть предоставлена в соответствии с действующим Российским законодательством при исполнении настоящего Договора.

9.8. Смысл и значение настоящего Договора Сторонам понятны. Настоящий Договор соответствует намерениям Сторон, содержит весь объем соглашений между ними в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или соглашения, которые могли быть приняты Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

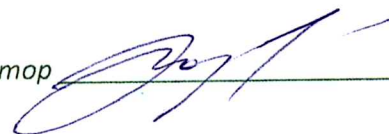
10. Приложения к Договору

Приложение №1. Акт приема-передачи земельного участка к Договору

Арендодатель _____



Арендатор _____



11. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель

Общество с ограниченной
ответственностью «Зелёный город»

ОГРН 1212500020116
ИНН 2540263287
690002, Приморский край, город Владивосток,
улица Пологая, дом 3, помещение 10
р/с 40702810910540001024 в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью
«СЗ Жилой комплекс Гринхиллс»

ОГРН 1202500001615
ИНН 2543146454
690002, Приморский край, город Владивосток,
пр-т Красного Знамени, д.59, оф.607
р/с 40702810150000015358 В
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810600000000608 БИК 040813608


Генеральный директор


А.Д. Варетельник

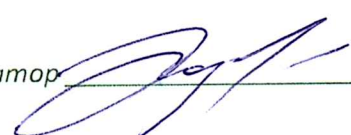

Генеральный директор


В.С. Коркунов


Арендодатель



Арендатор



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
земельного участка

г. Владивосток

30 декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Зелёный город», имеющее местонахождение по адресу: 690002, Приморский край, город Владивосток, улица Пологая, дом 3, помещение 10, ОГРН 1212500020116, ИНН 2540263287, КПП 254001001, в лице Генерального директора **Веретельника Александра Дмитриевича**, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ Жилой Комплекс Гринхилс», имеющее местонахождение по адресу: 690002, Приморский край, город Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, оф.607, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 2543146454, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1202500001615, в лице Генерального директора **Коркунова Андрея Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое далее «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые далее тесту – «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок площадью **38 045 +/- 68,27 кв.м.**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), зона: Ж4, местоположение: 690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137, кадастровый номер 25:28:010043:3274.

2. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка № 3274-А от 30 декабря 2021 г. (далее – Договор).

3. Арендатор подтверждает, что удовлетворен качеством и состоянием, установленными исключительно путем осмотра Земельного участка. Арендатором не обнаружено при осмотре явных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Арендодатель.

4. Арендодатель гарантирует, что земельный участок принадлежит ему на праве собственности, на Участок нет обременений, в споре, под арестом, запретом на совершение сделок не состоит, не продан, не заложен и свободен от прав третьих лиц.

5. Настоящий Акт составили в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по один – для Продавца, один - для Покупателя.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

От имени АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор ООО «СЗ Жилой комплекс Гринхилс» Коркунов А.В.:

Коркунов Андрей Викторович

(фамилия имя отчество (полностью))

(подпись и печать)



От имени АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Генеральный директор ООО «Зелёный город» Веретельник А.Д.:

Веретельник Александр Дмитриевич

(фамилия имя отчество (полностью))

(подпись)



Арендодатель _____

Арендатор _____