

ДОГОВОР № 3-А/06-17/2
аренды земельных участков
с правом арендатора на выкуп участка

г. Дербент

15.08.2017

Гачалаев Герей Магомедович, 01.01.1984 г.р, место рождения: с.Ботлих Ботлихского района Республики Дагестан, паспорт гражданина РФ серия 8206 номер 067982, код подразделения 052-004, выдан Дербентским ГОВД Республики Дагестан 26.04.2006 г., именуемый в дальнейшем "Арендодатель" с одной стороны, и ЖСК «Звёздный Город», в лице председателя правления Гачалаева Магомеда Мажлисевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор" с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование:

-земельный участок с кадастровым номером 05:42:000082:2411, Категория и целевое назначение земельного участка: земли населенных пунктов - многоэтажная жилая застройка, площадью 2227 кв.м.;

-земельный участок с кадастровым номером 05:42:000082:2404, Категория и целевое назначение земельного участка: земли населенных пунктов - многоэтажная жилая застройка, площадью 1320 кв.м.;

-земельный участок с кадастровым номером 05:42:000082:1061, Категория и целевое назначение земельного участка: земли населенных пунктов – для строительства многоэтажных многоквартирных домов, площадью 5511 кв.м., расположенные по адресу: Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, а Арендатор принимает вышеуказанные земельные участки.

1.2. Земельные участки принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается:

-Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 22.06.2017г. (выдана Управлением Федеральной службы гос.регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан, вид, номер и дата регистрации права: собственность, 05-05/003-05/342/001/2016-5173/2, 19.09.2016);

-Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 22.06.2017г. (выдана Управлением Федеральной службы гос.регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан, вид, номер и дата регистрации права: собственность, 05-05/003-05/342/001/2016-5175/2, 19.09.2016);

-Выпиской из ЕГРП, удостоверяющая проведенную гос.регистрацию прав от 17.08.2016г. (выдана Управлением Федеральной службы гос.регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан, вид, номер и дата регистрации права: собственность, 05-05/003-05/342/001/2016-4208/2, 16.08.2016);

1.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и регистрации в порядке предусмотренном законодательством и действует до 20 сентября 2021г. Договор может быть продлен на срок и на условиях по соглашению Сторон, если до окончания его действия ни одна сторона не заявит о его прекращении, либо о заключении нового договора.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы составляет 6000 (шесть тысяч) рублей ежеквартально.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в срок до 20-го числа следующего за оплачиваемым периодом месяца. Допускается объединение ежеквартальных платежей в единый платеж к концу года.

2.3. Стороны вправе изменять размер арендной платы в связи с инфляцией и ростом цен на недвижимое имущество, изменением вида разрешенного использования земельного участка или иных характеристик объекта. Условие о новом размере арендной платы считается вступившим в силу с даты подписания сторонами дополнительного соглашения.

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. Проводить в соответствии с разрешенным использованием изыскательские, проектные и иные исследования и работы, возводить строения, сооружения в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.
- 3.1.3. По истечении срока настоящего Договора выкупить земельный участок на условиях договоренности с Арендодателем.
- 3.1.4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу без согласия Арендодателя при условии его уведомления.
- 3.1.5. Передавать земельный участок в субаренду без согласия Арендодателя при условии его уведомления.
- 3.1.6. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК 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 вреда окружающей среде.
- 3.2.2. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи земельного участка по акту приема-передачи.
- 3.2.3. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.
- 3.2.4. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.
- 3.2.5. Вернуть Арендодателю земельный участок по акту возврата земельного участка в следующих случаях:
 - а) прекращение настоящего Договора и отказа Арендатора от права выкупа земельного участка - в течение 14 дней с момента прекращения настоящего Договора или момента направления Арендатором письма Арендодателю об отказе от выкупа земельного участка, в зависимости от того, какое событие наступит раньше;
 - б) расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение 14 дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении;
 - в) односторонний отказ любой из Сторон от настоящего Договора - в течение 14 дней с момента направления Арендатором уведомления об отказе от Договора (если инициатором расторжения является Арендатор) или в течение 14 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о расторжении Договора (если инициатором расторжения является Арендодатель).
- 3.2.6. В течение 14 дней с момента прекращения настоящего Договора снести все объекты, возведенные на земельном участке (при условии, что земельный участок будет возвращен Арендодателю вследствие отказа Арендатора от права выкупа земельного участка).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Осуществлять контроль использования земельного участка Арендатором.
- 4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.
- 4.1.3. Изменять по согласованию с Арендатором размер арендной платы.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Передать Арендатору земельный участок во временное владение и пользование Арендатору в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора и Акта приема-передачи к нему.

4.2.2. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, а также об имеющихся недостатках, препятствующих пользованию земельным участком.

4.2.4. Согласовать с Арендатором условия выкупа земельного участка (кроме стоимости, которая определена в разделе 7 настоящего Договора).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

7. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО(ЫХ) УЧАСТКА(ОВ)

7.1. Выкупная стоимость для каждого земельного участка соответственно определена в размере: -8 320 000 (восемь миллионов триста двадцать тысяч) рублей на основании Отчета № 209-173/у об оценке рыночной стоимости земельного участка от 11 августа 2017г. (ООО «Фирма «АСКОМ» ИНН 0561059144 ОГРН 1080561001839);

-5 240 000 (пять миллионов двести сорок тысяч) рублей на основании Отчета № 208-173/у об оценке рыночной стоимости земельного участка от 11 августа 2017г. (ООО «Фирма «АСКОМ» ИНН 0561059144 ОГРН 1080561001839);

- 20 255 000 (двадцать миллионов двести пятьдесят пять тысяч) рублей на основании Отчета № 210-173/у об оценке рыночной стоимости земельного участка от 11 августа 2017г. (ООО «Фирма «АСКОМ» ИНН 0561059144 ОГРН 1080561001839).

Арендные платежи по настоящему Договору в счет выкупной стоимости земельных участков **не засчитываются**.

7.2. Право Арендатора на выкуп земельных участков наступает с момента внесения последнего платежа по настоящему Договору.

7.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя о своем намерении воспользоваться правом на выкуп земельного(ых) участка(ов) не позднее 90 дней с момента внесения последнего платежа, а также подготовить проект договора(ов) купли-продажи земельного(ых) участка(ов).

7.4. В течение 14 дней с момента получения документов, указанных в п. 7.3 Арендодатель обязан направить Арендатору:

а) подписанный договор купли-продажи земельного(ых) участка(ов);

б) или, в случае несогласия с предложенными Арендатором порядком и условиями выкупа (за исключением определения выкупной стоимости земельных участков, которые согласованы в настоящем Договоре), направить протокол разногласий к проекту договора(ов) купли-продажи земельного(ых) участка(ов).

7.5. Стороны обязаны согласовать условия договора(ов) купли-продажи земельного участка в срок: 90 дней с момента направления Арендатором документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что составлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в порядке определенном законодательством.

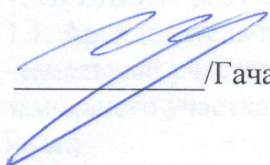
8.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий для регистрирующего органа.

8.4. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Гачалаев Герей
Магомедович
Почтовый адрес:
г.Дербент,
пер.К.Маркса, 53, кв.9

Арендатор:
ЖСК «Звездный Город»
Юридический адрес: РД, г. Дербент, ул.
К.Маркса, д.53,кв.9.
ИНН/КПП 0542017420/ 054201001
Банк: отделение 5230 Сбербанка России
г.Ставрополь
Р/с: 40703810660320000815.
К/с: 30101810907020000615
БИК: 040702000
Председатель ЖСК



/Гачалаев Г.М.



Гачалаев М.М.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН
ДЕРЕВЕНТСКИЙ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ

№ докум. округа 05
 Произведена гос. регистрация договора аренды
 Дата регистрации 22.08.2017
 Номер регистрации 0082.2411-05/005/2017.2
 Регистратор Агаев РГ
 (Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН
ДЕРЕВЕНТСКИЙ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ

№ докум. округа 05
 Произведена гос. регистрация договора аренды
 Дата регистрации 22.08.2017
 Номер регистрации 0082.2404-05/005/2017.2
 Регистратор Агаев РГ
 (Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН
ДЕРЕВЕНТСКИЙ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ

№ докум. округа 05
 Произведена гос. регистрация договора аренды
 Дата регистрации 22.08.2017
 Номер регистрации 0082.2062-05/005/2017.2
 Регистратор Агаев РГ
 (Ф.И.О.)

