

ДОГОВОР № 06/21

аренды земельного участка

г. Калининград

09 июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КПД Монтаж», расположенное по адресу: г. Калининград, улица Дюнная, д. 18, оф. 202 (ОГРН 1103926004061, ИНН 3907211591), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Новика Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КПД Строй», расположенное по адресу: г. Калининград, улица Дюнная, д. 18, оф. 201 (ОГРН 1103926004082, ИНН 3907211633), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Паксеваткина Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие термины и определения:

1.1.1. «Проект» - комплекс мероприятий, направленный на проектирование и строительство Объектов на Земельном участке.

1.1.2. «Арендная плата» - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю за владение и пользование Земельным участком в размере и порядке, предусмотренных Договором.

1.1.3. «Застройщик» - Арендатор по настоящему Договору, обеспечивающий строительство Объектов на Земельном участке, в том числе выполнение инженерных изысканий, подготовку и экспертизу Проектной документации, осуществление Строительных работ и выполнение иных мероприятий, необходимых для строительства Объектов и ввода их в эксплуатацию.

1.1.4. Земельный участок - земельный участок общей площадью 47 102 кв.м.; кадастровый номер: 39:03:020005:1078, категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка; адрес (местонахождение) земельного участка: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Большое Исаково, ул. Калининградская – ул. Кооперативная. Земельный участок принадлежит на праве собственности Арендодателю, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (номер государственной регистрации права 39:03:020005:1078-39/025/2021-1, дата государственной регистрации права 17 марта 2021 года).

1.1.5. «Целевое назначение» - пользование Земельным участком для проектирования и строительства Объектов, включая, но не ограничиваясь: подготовку (разработку, получение, утверждение и т.п.) градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, выполнение инженерных изысканий, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовка

Арендодатель _____

Арендатор _____

Проектной документации, получение Разрешения на строительство, выполнение Строительных работ и ввод в эксплуатацию Объектов, а также выполнение иных необходимых мероприятий (совершение иных необходимых действий) в целях строительства Объектов на Земельном участке и ввода их в эксплуатацию.

1.1.6. «Объекты» - в совокупности объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения, включающие в себя жилые помещения (квартиры), отдельно стоящие и/или встроенные объекты коммерческого назначения и иные объекты, которые должны быть запроектированы Арендатором на Земельном участке в соответствии с ГПЗУ.

1.1.7. «Проектные работы» - работы по подготовке Проектной документации.

1.1.8. «Проектная документация» - проектная и/или рабочая документация для строительства Объектов (одного, нескольких или всех), разработанная в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и иными нормативными документами (техническими регламентами, ГОСТ, СНИП, СП и др.), действующими в Российской Федерации.

1.1.9. «Разрешение на строительство» - документ, предусмотренный статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, дающий Застройщику право осуществлять строительство Объектов на Земельном участке.

1.2. Термины, используемые в Договоре с заглавной буквы и не вошедшие в вышеизложенный перечень, имеют значение, указанное в соответствующих статьях и пунктах Договора.

1.3. Иные термины, сокращения и словосочетания, используемые в Договоре, имеющие общеизвестное и общепринятое значение и не вошедшие в вышеизложенный перечень, употребляются в Договоре в принятом для них значении.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору для целей проектирования и строительства Объектов Земельный участок во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор обязуется принять у Арендодателя Земельный участок в аренду, оплачивать Арендную плату и пользоваться им в течение Срока Аренды (определение которого дано ниже) исключительно в соответствии с Целевым назначением и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

3. СРОК ДОГОВОРА

3.1. Арендатор вступает во владение, имеет право пользоваться Земельным участком и производит платежи по Договору в течение срока («Срок Аренды»), начинающегося с даты подписания Сторонами настоящего Договора («Дата Начала»). Если Договор не будет досрочно расторгнут/прекращен или Срок Аренды не будет продлен в соответствии с условиями Договора, то Срок Аренды истекает через 5 (пять) лет с Даты Начала., т.е. 09 июня 2026 года включительно («Дата Окончания»).

Арендодатель _____

Арендатор _____

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ, и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания Сторонами.

3.2. В подтверждение передачи Земельного участка от Арендодателя Арендатору Стороны обязуются в Дату начала Договора подписать Акт приема-передачи, составленный по форме Приложения 1 к настоящему Договору. Арендатор не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи. Настоящим Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Земельный участок находится в надлежащем состоянии и у него отсутствуют претензии к Арендодателю касательно состояния Земельного участка.

3.3. Арендатор имеет преимущественное право по Договору в отношении Земельного участка, в том числе преимущественное право на заключение договора аренды в отношении Земельного участка на новый срок, предусмотренное статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4. По истечении Срока Аренды и/или при досрочном расторжении/прекращении Договора Арендатор обязан добровольно освободить Земельный участок и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата от Арендатора Арендодателю), подписываемому Сторонами. Арендатор обязан исполнить указанные обязательства не позднее последнего дня Срока Договора или не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты досрочного прекращения права аренды по Договору.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За пользование Земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС за каждый календарный месяц пользования Земельным участком не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным на основании выставленного счета.

4.2. Арендная плата не включает в себя расходы по оплате коммунальных платежей и содержания Имущества в надлежащем состоянии.

4.3. Арендатор возмещает Арендодателю уплаченные последние налоги за арендуемый объект, а именно: налог на землю, согласно документам об уплате налога, представляемых Арендодателем. Возмещение по уплаченным Арендодателем налогам, Арендатор осуществляет не позднее 10 (десять) календарных дней с момента получения вышеуказанных документов от Арендодателя.

4.4. Обязательство по оплате арендной платы по Договору считается исполненным, и соответствующий платеж считается полученным, в дату, когда сумма такого платежа была списана с расчетного счета отправителя платежа. Оплачивающая Сторона обязана оплатить все банковские комиссии и нести любые другие расходы по платежу, которые могут быть затребованы ее банком и/или третьим банком до момента, когда платеж поступит на расчетный счет получающей Стороны.

4.5. Арендодатель приложит все разумные усилия для своевременного выставления Арендатору счетов на уплату Арендатором платежей, причитающихся Арендодателю по Договору, однако неполучение или несвоевременное получение Арендатором такого счета, или наличие ошибок в таких счетах (в том числе в отношении подлежащих уплате сумм), или иные обстоятельства, связанные с такими счетами, не освобождают Арендатора от

Арендодатель _____



Арендатор _____



обязанности совершать соответствующие платежи в надлежащем размере и в сроки, предусмотренные Договором.

4.6. Стороны обеспечат своевременное оформление и передачу друг другу документов, необходимых для налогового и бухгалтерского учета платежей по Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Принять Земельный участок по Акту приема-передачи в Дату Начала.

5.1.2. Использовать Земельный участок исключительно по Целевому назначению.

5.1.3. Вносить Арендную плату в порядке и сроки предусмотренные Договором.

5.1.4. Выполнить комплекс мероприятий, направленный на проектирование и строительство Объектов в соответствии с градостроительной документацией, включая, но не ограничиваясь, разработку предпроектных работ, решений, подготовку проектной документации, получение положительного заключения экспертной организации на подготовленную проектную документацию, разработку рабочей документации, получение разрешения на строительство. Для чего Арендатор от своего имени и за свой счет заключает договоры на проектно-изыскательские и строительные-монтажные работы исключительно с организациями, имеющими допуск к таким видам работ (СРО). Обязуется получить необходимые согласования и положительное заключение экспертизы к подготовленной проектной документации с целью дальнейшего оформления разрешения на строительство Объектов.

Завершить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию каждого из Объектов не позднее окончания срока действия Разрешения на строительство соответствующего Объекта.

5.1.5. Обеспечить за счет собственных сил финансирование всех расходов, возникающих в процессе реализации Проекта на этапах проектирования и строительства, включая, но не ограничиваясь, расходы на Арендную плату, на подготовку, согласование и утверждение градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовку и экспертизу Проектной документации, выполнение работ по вводу построенных Объектов в эксплуатацию.

5.1.6. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора и требованиями применимого законодательства Российской Федерации.

5.2. Арендатор вправе:

5.2.1. Совершать сделки по распоряжению правом аренды Земельного участка (долями в праве аренды Земельного участка), в том числе по передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, передаче арендных прав в залог, в том числе для привлечения банковских кредитов и Проектного финансирования.

5.2.2. Осуществлять перераспределение и формирование границ земельного участка, раздел земельного участка, на котором осуществляется строительство, а также земельного участка, образованного из первоначального, а также объединение земельного участка, на

Арендодатель _____



Арендатор _____



котором осуществляется строительство с другими участками, и в последующем разделении вновь образованного земельного участка, с учетом требований действующего законодательства.

5.2.3. Использовать части участка для размещения инженерных сетей для осуществления строительства локальных очистных сооружений и необходимых инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения

5.3. Арендодатель вправе:

5.3.1. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора и требований применимого законодательства.

5.3.2. На возмещение Арендатором убытков, возникших в связи с действиями/бездействием Арендатора, причиненных ухудшением качества Земельного участка и в результате использования Арендатором Земельного участка не по Целевому назначению или с нарушением законодательства Российской Федерации.

5.3.3. Требовать досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и/или настоящим Договором.

5.3.4. В период действия Договора не чаще одного раза в 2 месяца запрашивать у Арендатора любую информацию и документы, касающиеся предпроектных работ, инженерных изысканий, получения технических условий на все виды проектируемых сетей и инженерных коммуникаций, проектирования и строительства Объектов, свободно посещать Земельный участок, а также за свой счет осуществлять аудит и техническую инспекцию выполняемых проектных работ (в том числе с привлечением соответствующих специалистов, осуществляемым Арендодателем самостоятельно, по своему усмотрению без предварительного согласования их кандидатур с Арендатором).

5.3.5. Арендодателю известно о намерениях Арендатора проектировать и строить Объекты на Земельном участке и не возражает против заключения последним договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства в соответствии положениями Федерального закона РФ № 214-ФЗ.

5.3.6. В любое время на весь период действия настоящего Договора расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным предупреждением Арендатора о принятом решении не менее чем за 30 календарных дней до предлагаемой даты расторжения.

5.4. Арендодатель обязан:

5.4.1. Передать Арендатору Земельный участок по Акту приема-передачи Земельного участка в состоянии, в каком Земельный участок имеется на момент подписания Договора.

5.4.2. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Арендодатель _____

Арендатор _____

6.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

6.3. За нарушение п.4.1, п.4.2, п.4.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф (пени) в размере не более 10% (десяти процентов) от той суммы, по которой нарушены сроки внесения платежей за каждый день просрочки до полного погашения.

6.4. За несвоевременную передачу Имущества Арендодатель вправе потребовать с Арендатора, уплаты штрафа (пени) в размере не более 10% (десяти процентов) от суммы месячной арендной платы по настоящему Договору за каждый день просрочки до момента передачи Имущества.

6.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые на момент заключения Договора невозможно было ни предвидеть, ни предотвратить и которые возникли помимо воли Сторон.

К форс-мажору относятся следующие обстоятельства: войны, гражданские волнения, эпидемии, катастрофы, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также блокады и эмбарго и иные аналогичные обстоятельства.

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств уведомить другую Сторону в письменной форме о наступлении таких обстоятельств и, по требованию другой Стороны, предъявить документ, выданный компетентным органом, подтверждающий наступление таких обстоятельств. Этот документ должен содержать сведения о характере форс-мажора и оценку его воздействия на способность ссылающейся на это событие Стороны выполнять свои обязательства по Договору, а также способность выполнить эти обязательства в установленные сроки. Сторона, не способная выполнять свои обязательства по Договору по причине наступления события форс-мажор, должна приложить все усилия к тому, чтобы по возможности в кратчайшие сроки справиться с ситуацией и приступить к надлежащему выполнению обязательств по Договору.

Не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, уведомляет в письменной форме другую Сторону о таком прекращении и указывает срок, к которому она сможет выполнить свои обязательства по Договору. В случае не уведомления или задержки в уведомлении ссылающейся Стороной другой Стороны о событии форс-мажор ссылающаяся Сторона будет нести материальную ответственность перед другой Стороной за убытки, причиненные ей таким не уведомлением или задержкой уведомления.

В случае обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, освобождается от выполнения своих обязательств по Договору и срок действия Договора продлевается на период действия такого обстоятельства. Если обстоятельства форс-мажор продолжаются более 6 месяцев без перерыва, любая из Сторон

Арендодатель _____

Арендатор _____

по Договору вправе прекратить действие Договора путем направления письменного уведомления другой Стороне, если Стороны не договорятся об ином.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, вытекающие из Договора или связанные с ним, в том числе преддоговорные споры, споры о внесении в Договор изменений и дополнений, признании Договора полностью или в части недействительным/ничтожным, Стороны согласились передавать на рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области, где они будут рассматриваться в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации. Досудебный порядок регулирования споров между Сторонами не устанавливается.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ

9.1. Уведомления, извещения, требования, запросы и иные юридически значимые сообщения (далее - «Уведомления»), направляемые Сторонами друг другу в связи с Договором, должны быть составлены в письменной форме, подписаны соответствующей Стороной или от ее имени уполномоченным на то лицом и переданы либо лично (с курьером), либо заказным (или ценным) письмом по указанным в Договоре реквизитам.

9.2. Уведомления, переданные курьерской службой или доставленные из рук в руки, считаются полученными в день доставки в момент передачи.

9.3. Стороны обязуются своевременно информировать друг друга об изменении лиц, уполномоченных действовать от имени Сторон при исполнении Договора, изменении своих адресов, банковских реквизитов и иных данных, необходимых для исполнения обязательств по Договору. Несвоевременное сообщение другой Стороне об указанных изменениях освобождает последнюю от ответственности за ненадлежащее выполнение обязательства, если оно явилось следствием такого несвоевременного сообщения об указанных изменениях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Во всех случаях, когда требуется получение согласия (одобрения, утверждения и т.п.) Арендодателя, такое согласие считается полученным, только если оно выражено в письменной форме.

10.2. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

10.3. Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

Арендодатель _____

Арендатор _____

10.4. Отношения Сторон, вытекающие из Договора, в том числе в части, не урегулированной Договором, будут регулироваться законодательством Российской Федерации.

10.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО Специализированный застройщик «КПД Монтаж»
ИНН 3907211591, КПП 390701001
ОГРН 1103926003961
236004, г. Калининград, ул. Дюнная,
дом 18, оф. 202
р/с 40702810555000003074
в КАЛИНИНГРАДСКИЙ РФ
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
г. Калининград
БИК 042748878,
к/с 30101810500000000878
тел.73-15-02,73-15-09, факс 73-15-03

Генеральный директор



Новик П.А. /

Арендатор:

ООО Специализированный застройщик «КПД Строй»
ИНН 3907211633,
КПП 390701001
ОГРН 1103926004082
236004, г. Калининград, ул. Дюнная,
дом 18, оф. 201
р/с 40702810877020001426
в Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-
ПЕТЕРБУРГЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
БИК 044030704,
к/с 30101810200000000704
тел.73-15-02,73-15-09, факс 73-15-03

Генеральный директор



Гаксеваткин С.В. /

Арендодатель _____



Арендатор _____



АКТ
приема-передачи земельного участка

город Калининград

09 июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КПД Монтаж», расположенное по адресу: г. Калининград, улица Дюнная, д. 18, оф. 202 (ОГРН 1103926004061, ИНН 3907211591), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Новика Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КПД Строй», расположенное по адресу: г. Калининград, улица Дюнная, д. 18, оф. 201 (ОГРН 1103926004082, ИНН 3907211633), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Паксеваткина Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующее имущество:
- земельный участок общей площадью 47 102 кв.м.; кадастровый номер: 39:03:020005:1078, категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка; адрес (местонахождение) земельного участка: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Большое Исаково, ул. Калининградская – ул. Кооперативная.

2. С момента подписания настоящего передаточного акта Арендодатель считается исполнившим свою обязанность по передаче недвижимости Арендатору, предусмотренную договором.

3. Настоящий передаточный акт составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Арендодатель:

Арендатор:

ООО Специализированный застройщик «КПД Монтаж»

ООО Специализированный застройщик «КПД Строй»

Генеральный директор

Генеральный директор

Новик П.А. /

Паксеваткин С.В. /

Арендодатель _____

Арендатор _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Произведена государственная регистрация	Договор аренды (субаренды)
Дата регистрации	22.06.2021
Номер регистрации	39:03:020005:1078-39/021/2021-3
Государственный регистратор	Шидлова Виктория Михайловна
	(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

удостоверил
государственный регистратор _____ Харнавцова Анна Александровна
(подпись)

