

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1

город Краснодар

Четырнадцатое мая две тысячи четырнадцатого года

именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АлМакс-Строй», в лице Генерального директора Агеева Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» или «ООО «АлМакс-Строй», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок и расположенные на земельном участке здания (далее по тексту – Объекты), а Арендатор обязуется принять арендуемые Объекты по акту приема-передачи (приложение №1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью) и использовать их на условиях и в порядке, определяемых настоящим Договором. По настоящему договору в аренду передаются следующие объекты недвижимости:

1.1.1. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом. Площадь: 33327 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Совхозная, 1. Кадастровый номер: 23:43:0137003:1880.

1.1.2. Расположенные на земельном участке здания:

1.1.2.1 Нежилое здание – весовая, назначение: нежилое. Площадь: общая 17,5 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00. Литер: Б. Этажность: 1. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:461. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.2. Нежилое здание – склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 1689,1 кв.м. Литер: В, под/В. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:1407. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.3. Нежилое здание – склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 668,3 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00, Литер: Д. Этажность: 1. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:1404. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.4. Нежилое здание – спиртохранилище, Площадь: общая 112,9 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00, Литер: Л. Этажность: 1. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:1405. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.5. Нежилое здание – склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 703,1 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00, Литер: И. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:462. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.2. Указанные в пункте 1.1.1. Земельный участок принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности по 1/6 (одна шестая) доли каждому на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости № 3 от 25.03.2014г., Решения собственников об объединении земельных участков от 14.04.2014; указанные в пункте 1.1.2. Объекты принадлежат Арендодателям на праве общей долевой собственности по 1/6

(одна шестая) доли каждому в каждом Объекте на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости № 3 от 25.03.2014г.:

1.2.1. Принадлежность 1/6 (одной шестой) доли в объекте, указанном в п. 1.1.1. настоящего договора (**Земельный участок**), Арендодателям подтверждается соответствующими Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю:

- Петренко В.В. - от 13.05.2014г. серии 23-АМ 724512,
 - Беляку А.Н. - от 13.05.2014г. серии 23-АМ 724510,
 - Соколовскому С.А. - от 13.05.2014г. серии 23-АМ 724513,
 - Фирсову В.А. - от 13.05.2014г. серии 23-АМ 724514,
 - Фирсовой Е.Н. - от 13.05.2014г. серии 23-АМ 724509,
 - Жиденко Д.С. - от 13.05.2014г. серии 23-АМ 724511,
- о чем сделана запись регистрации №23-23-01/2548/2014-169 от 13.05.2014г.;

1.2.2. Принадлежность 1/6 (одной шестой) доли в объекте, указанном в п. 1.1.2.1. настоящего договора (**Нежилое здание – весовая**), Арендодателям подтверждается соответствующими Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю:

- ИП Петренко В.В. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 501671,
 - ИП Беляку А.Н. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 501673,
 - ИП Соколовскому С.А. - от 08.04.2014г. серии 23-АМ 980252,
 - ИП Фирсову В.А. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 501672,
 - ИП Фирсовой Е.Н. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 501675,
 - ИП Жиденко Д.С. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 501671,
- о чем сделана запись регистрации №23-23-01/2530/2014-726 от 04.04.2014г.;

1.2.3. Принадлежность 1/6 (одной шестой) доли в объекте, указанном в п. 1.1.2.2. настоящего договора (**Нежилое здание – склад**), Арендодателям подтверждается соответствующими Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю:

- Петренко В.В. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 790244,
 - Беляку А.Н. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 790243,
 - Соколовскому С.А. - от 08.04.2014г. серии 23-АМ 980256,
 - Фирсову В.А. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 790246,
 - Фирсовой Е.Н. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 790247,
 - Жиденко Д.С. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 790248,
- о чем сделана запись регистрации №23-23-01/2530/2014-731 от 03.04.2014г.;

1.2.4. Принадлежность 1/6 (одной шестой) доли в объекте, указанном в п. 1.1.2.3. настоящего договора (**Нежилое здание – склад**), Арендодателям подтверждается соответствующими Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю:

- Петренко В.В. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538157,
 - Беляку А.Н. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538155,
 - Соколовскому С.А. - от 08.04.2014г. серии 23-АМ 980254,
 - Фирсову В.А. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538159,
 - Фирсовой Е.Н. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538160,
 - Жиденко Д.С. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538156,
- о чем сделана запись регистрации №23-23-01/2530/2014-725 от 03.04.2014г.;

1.2.5. Принадлежность 1/6 (одной шестой) доли в объекте, указанном в п. 1.1.2.4. настоящего договора (**Нежилое здание – спиртохранилище**), Арендодателям

подтверждается соответствующими Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю:

- Петренко В.В. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 718990,
- Беляку А.Н. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 718990,
- Соколовскому С.А. - от 08.04.2014г. серии 23-АМ 980253,
- Фирсову В.А. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 718992,
- Фирсовой Е.Н. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 718993,
- Жиденко Д.С. - от 04.04.2014г. серии 23-АМ 718994,

о чем сделана запись регистрации №23-23-01/2530/2014-733 от 04.04.2014;

1.2.6. Принадлежность 1/6 (одной шестой) доли в объекте, указанном в п. 1.1.2.5. настоящего договора (**Нежилое здание – склад**), Арендодателям подтверждается соответствующими Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю:

- Петренко В.В. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538152,
- Беляку А.Н. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538148,
- Соколовскому С.А. - от 08.04.2014г. серии 23-АМ 980257,
- Фирсову В.А. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538150,
- Фирсовой Е.Н. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538149,
- Жиденко Д.С. - от 03.04.2014г. серии 23-АМ 538153,

о чем сделана запись регистрации №23-23-01/2530/2014-730 от 03.04.2014.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. Срок действия настоящего договора (срок аренды по настоящему договору) с 14 мая 2014 года по 31 декабря 2017 года включительно.

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И РАСЧЕЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор производит арендные платежи ежемесячно путем безналичного перечисления на расчетные счета Арендодателей в равных долях каждому Арендодателю (по 1/6 от суммы ежемесячной арендной платы) не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатели обязаны:

4.1.1. В день подписания настоящего Договора передать арендуемые Объекты Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. В день подписания настоящего Договора принять арендуемые Объекты от Арендодателей по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям договора.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в сумме и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Обеспечить Арендодателям свободный доступ на территорию расположения арендуемых Объектов в течение всего срока действия настоящего Договора для контроля за выполнением условий настоящего Договора Арендаторами.

4.2.4. В целях осуществления строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом на земельном участке, указанном в пункте 1.1.1. настоящего договора за свой счет осуществить снос и демонтаж зданий, указанных в пункте 1.1.2. настоящего договора.

4.2.5. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации осуществить строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом на земельном участке, указанном в пункте 1.1.1. настоящего договора.

4.2.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте земельный участок и прилегающую к нему территорию.

При застройке земельного участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

4.2.7. Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории земельного участка.

4.2.8. При использовании земельного участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.2.9. Вести работы по благоустройству земельного участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.2.10. Не допускать строительство новых объектов до разработки проектной документации, ее утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз проектной документации, а также до получения разрешения на строительство в установленном порядке.

4.2.11. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций.

4.2.12. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных участков.

4.2.13. Оплатить расходы по регистрации права аренды объектов недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.14. Оплатить все расходы, связанные со сносом и демонтажом зданий расположенных на земельном участке и всех расходов, связанных с оформлением всех необходимых документов (акты БТИ о сносе, снятие с кадастрового учета снесенных зданий, прекращение права собственности Арендодателей в связи со сносом и демонтажом зданий, расположенных на земельном участке).

4.2.15. В целях осуществления строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом на

земельном участке, указанном в пункте 1.1.1. настоящего договора переоформить договор на энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение на имя Арендатора.

4.3. Арендодатели имеют право:

4.3.1. Осуществлять контроль за использованием арендованного имущества.

4.3.2. На возмещение убытков, в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.3.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

- невнесение арендной платы более двух месяцев подряд;
или
- неиспользование земельного участка более одного года в соответствии с его видом разрешенного использования.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Использовать Объекты в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. В целях осуществления строительства многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом на земельном участке, указанном в пункте 1.1.1. настоящего договора за свой счет осуществить снос и демонтаж зданий, указанных в пункте 1.1.2. настоящего договора.

4.2.3. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации осуществить строительство многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом на земельном участке, указанном в пункте 1.1.1. настоящего договора.

4.2.4. Осуществлять строительство многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом на земельном участке, указанном в пункте 1.1.1. настоящего договора в соответствии с целевым назначением земельного участка и видом разрешенного использования с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

5. УСЛОВИЯ ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. По истечении срока договора и надлежащем выполнении его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Условия договора аренды на новый срок определяются по соглашению сторон. О своем намерении заключить договор аренды на новый срок Арендатор обязан уведомить Арендодателей в письменной форме не позднее чем за 10 дней до истечения срока действия настоящего договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по письменному соглашению сторон или в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством или настоящим договором.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

6.4. Арендодатели вправе отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям указанным в пункте 4.3.3. настоящего договора.

7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. В случае возникновения споров между сторонами при исполнении настоящего Договора, споры будут решаться путем переговоров.

8.2. Споры, которые не могут быть разрешены путем переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания сторонами и подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.2. Арендатор вступает во владение и пользование арендованными Объектами с момента передачи Арендодателями и оформлением Акта приема-передачи.

9.3. Настоящий Договор составлен на русском языке в восьми экземплярах, имеющих равную юридическую силу: шесть - для Арендодателей, один - для Арендатора, один – для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

- 1). Акт приема-передачи недвижимого имущества (Приложение №1).
- 2). Копия кадастрового паспорта земельного участка (Приложение №2).

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ-1:

АРЕНДОДАТЕЛЬ-2:

АРЕНДОДАТЕЛЬ-3:

АРЕНДОДАТЕЛЬ-4:

АРЕНДОДАТЕЛЬ-5:

АРЕНДОДАТЕЛЬ-6:

АРЕНДАТОР:

ООО «АлМакс-Строй»

350000, г. Краснодар, ул. им. Атарбекова, дом 1/1,

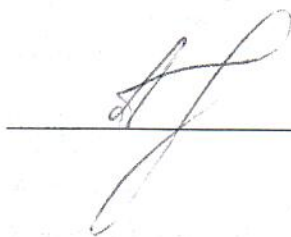
ИНН 2311146937 КПП 231101001, ОГРН 1122311007785

р\с 407028103010000007255 в г. Краснодар, операционный офис

«Фестивальный» ОАО «Промсвязьбанк»

к\с 30101810100000000715 БИК 041806715

Генеральный директор
ООО «АлМакс-Строй»



А. Агеев

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Краснодар

«14» мая 2014г.

Индивидуальный предприниматель Петренко Владимир Васильевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1»,

Индивидуальный предприниматель Беляк Андрей Николаевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2»,

Индивидуальный предприниматель Соколовский Сергей Александрович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-3»,

Индивидуальный предприниматель Фирсов Владимир Алексеевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-4»,

Индивидуальный предприниматель Фирсова Елена Николаевна, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-5»,

Индивидуальный предприниматель Жиденко Денис Сергеевич, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-6», а вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АлМакс-Строй», в лице Генерального директора Агеева Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, оформили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1.1. Арендодатели передали, а Арендатор принял в аренду следующие объекты недвижимого имущества:

1.1.1. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземным автомобильным паркингом. Площадь: 33327 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Совхозная, 1. Кадастровый номер: 23:43:0137003:1880.

1.1.2. Расположенные на земельном участке здания:

1.1.2.1 Нежилое здание – весовая, назначение: нежилое. Площадь: общая 17,5 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00. Литер: Б. Этажность: 1. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:461. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.2. Нежилое здание – склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 1689,1 кв.м. Литер: В, под/В. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:1407. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.3. Нежилое здание – склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 668,3 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00, Литер: Д. Этажность: 1. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:1404. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.4. Нежилое здание – спиртохранилище, Площадь: общая 112,9 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00, Литер: Л. Этажность: 1. Кадастровый (или условный) номер: 23:43:0137003:1405. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

1.1.2.5. Нежилое здание – склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 703,1 кв.м. Инвентарный номер: 76876-00, Литер: И. Кадастровый (или условный) номер:

23:43:0137003:462. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, улица Совхозная, дом №1.

В момент передачи Объекты недвижимости находятся в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями их предоставления.

Стороны взаимных претензий к передаваемым объектам недвижимости не имеют.

АРЕНДОДАТЕЛИ:

В.В. Петренко

А.Н. Беляк

С.А. Соколовский

В.А. Фирсов

Е.Н. Фирсова

Д.С. Жиденко

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ООО «АлМакс-Строй»

А. А. Агеев



Управление Федеральной
государственной регистрации
картографии по Краснодару
Номер регистрационного акта
Произведена государственная
регистрация договора аренды

22

Дата регистрации 27 мая 2014
Номер регистрации 22/2014-815
Регистратор Коваль Н.А.

Прошито и пронумеровано	12 листов
Петренко В.В.	<i>Петренко В.В.</i>
Беляк А.Н.	<i>Беляк А.Н.</i>
Соколовский С.А.	<i>Соколовский С.А.</i>
Фирсов В.А.	<i>Фирсов В.А.</i>
Фирсова Е.Н.	<i>Фирсова Е.Н.</i>
Жиденко Д.С.	<i>Жиденко Д.С.</i>
Генеральный директор ООО «АлМакс-Строй»	<i>А.А. Агеев</i>



А.А. Агеев

