Договор аренды земельного участка

г. Екатеринбург **«24» ноября 2020г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый квартал» (ООО «СЗ «Парковый квартал»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора управляющей организации ООО «Принцип» Черных Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 23.11.2020г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Машиностроительный завод им. В.В. Воровского» (ООО «ЗИВ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора по строительству Комаровского Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатору земельный участок категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для размещения производственных зданий и сооружений» со следующими характеристиками:

- кадастровый номер 66:41:0402030:100, общая площадь 36 478 кв.м, расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга.

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 66:41:0402030:100-66/001/2019-1 от 12.07.2019г.

1.3. Срок аренды по настоящему Договору составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

1.4. Земельный участок передается в целях осуществления на нем строительства объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения.

2. Арендная плата

2.1. Стоимость арендной платы и порядок расчетов определяется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.2. Размер арендной платы по настоящему Договору может изменяться не чаще одного раза в год.

2.3. Арендная плата по настоящему Договору начисляется с даты его подписания. Земельный участок считается переданным Арендатору на основании настоящего Договора, без составления Акта приема-передачи.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Земельный участок по своему усмотрению в рамках настоящего Договора;
- осуществлять фактические действия по подготовке к использованию земельного участка в целях осуществления строительства каких-либо объектов на земельном участке, в т.ч.: Арендатор вправе заключать договоры на выполнение проектных, изыскательских и тому подобных работ, ссылаясь при необходимости на настоящий Договор, а также получать соответствующие технические условия и Договоры на технологическое присоединение, изменять/подавать заявки на изменение технических условий и договоров на технологическое присоединение, получать измененные/переоформлять технические условия и Договоры на технологическое присоединение на своё имя и на свой объект; подавать заявки на разработку/изменение градостроительной документации по земельному участку, получать соответствующую градостроительную и иную исходно-разрешительную документацию для целей строительства на Земельном участке.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде;
- своевременно вносить арендную плату, предусмотренную настоящим Договором;
- соблюдать при использовании земельного участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;
- при необходимости самостоятельно и за свой счет обеспечить доступ на земельный участок своих представителей и контрагентов, охрану земельного участка, исследования земельного участка (в т.ч. проведение инженерных изысканий, топосъемки и т.п.), уборку земельного участка, его замеры, фотосъемку, а также иные мероприятия;
- соблюдать нормы действующего законодательства в части использования земельного участка, в т.ч. при проведении каких-либо работ на нем, а также оформления исходно-разрешительной, правоустанавливающей и градостроительной документации на земельный участок;
- обеспечить доступ на Земельный участок Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля;
- при прекращении настоящего Договора по любому основанию вернуть земельный участок Арендодателю по акту приема-передачи.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:
- контролировать использование Земельного участка Арендатором в соответствии с требованиями законодательства и условиями настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:
- предоставить Арендатору Земельный участок по настоящему Договору;
- не препятствовать Арендатору в использовании Земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также при необходимости – не препятствовать Арендатору в изменении соответствующего разрешенного использования или градостроительной документации на участок в соответствии с нормами действующего законодательства;
- выставлять Арендатору счета на оплату арендной платы.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременной оплаты арендных платежей, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя без оснований, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, Арендодатель обязуется компенсировать все расходы, понесенные Арендатором на выполнение работ, связанных с освоением данного участка в целях осуществления строительства на нем (включая, но не ограничиваясь: сбор исходно-разрешительной, градостроительной и иной документации по Земельному участку, выполнение проектных и изыскательских работ и т.п.).

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору излагаются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, по обоюдному согласию обеих Сторон, по основаниям, предусмотренным в настоящем Договоре.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

7.4. Все споры, возникающие по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Свердловской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «ЗИВ»
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, д. 7
ОГРН 1146671022002
ИНН 6671461402 КПП 667101001
р/с 40702810616540045754 вПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

_____ **Комаровский Н.А.**

Арендатор:
ООО «СЗ «Парковый квартал»
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, соор. 7, оф. 156
ОГРН 1206600066166
ИНН/КПП 6671127662/667101001
р/с 40702810416540078044 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

_____ **Черных Г.Г.**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка от 24.11.2020г.

г. Екатеринбург «11» декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый квартал» (ООО «СЗ «Парковый квартал»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора управляющей организации ООО «Принцип» Черных Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 23.11.2020г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Машиностроительный завод и м. В.В. Воровского» (ООО «ЗИВ»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора по строительству Комаровского Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 24.11.2020г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Внести следующие изменения в Договор:
   1.1. Изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции: «1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатору земельный участок категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «многоэтажная жилая застройка (высота до 100 метров), для иных видов использования, характерных для населенных пунктов» со следующими характеристиками:
      - кадастровый номер 66:41:0402030:100, общая площадь 36 478 кв.м, расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга.»
2. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 24.11.2020г.

4. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:
ООО «ЗИВ»
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, д. 7
ИНН 6671461402 КПП 667101001
ОГРН 1146671022002
р/с 40702810616540045754
ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

Комаровский Н.А._____

Арендатор:
ООО «СЗ «Парковый квартал»
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, соор. 7, оф. 156
ОГРН 1206600066166
ИНН/КПП 6671127662/667101001
р/с 40702810416540078044
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

Черных Г.Г._____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
к договору аренды земельного участка от 24.11.2020г.

г. Екатеринбург «20» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый квартал» (ООО «СЗ «Парковый квартал»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора управляющей организации ООО «Принцип» Черных Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 23.11.2020г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Машиностроительный завод и м. В.В. Воровского» (ООО «ЗИВ»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора по строительству Комаровского Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 24.11.2020г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Внести следующие изменения в Договор:
   1.1. Изложить пункт 1.3. Договора в следующей редакции: «1.3. Земельный участок по настоящему Договору передается в аренду **до 31 декабря 2027г.»**
   1.2. Пункт 1.4. Договора дополнить предложением следующего содержания: «Объекты, возведенные на Земельном участке в соответствии с разрешенным использованием, принадлежат Арендатору (Застройщику) на праве собственности.»
   1.3. Дополнить Договор пунктом 1.5. следующего содержания: «1.5. Объекты недвижимости, расположенные на Земельном участке, в аренду не предоставляются и остаются в распоряжении их собственника – ООО «ЗИВ». Стороны определяют порядок пользования Земельным участком в соответствии с разработанным и утвержденным Арендатором Проектом организации строительства.»
   1.4. Дополнить Договор пунктом 1.6. следующего содержания: «1.6. Арендодатель выражает согласие на передачу права аренды в залог ПАО Сбербанк по целевому кредиту, предоставляемому Арендатору на строительство объектов на Земельном участке, а также согласие на то, что в случае обращения ПАО Сбербанк взыскания, право аренды может быть передано третьему лицу.»

2. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 24.11.2020г.

5. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:
ООО «ЗИВ»
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, д. 7
ИНН 6671461402 КПП 667101001
ОГРН 1146671022002
р/с 40702810616540045754
ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

Комаровский Н.А._____

Арендатор:
ООО «СЗ «Парковый квартал»
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, соор. 7, оф. 156
ОГРН 1206600066166
ИНН/КПП 6671127662/667101001
р/с 40702810416540078044
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674

Черных Г.Г._____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №3
к договору аренды земельного участка от 24.11.2020г.

г. Екатеринбург «21» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый квартал» (ООО «СЗ «Парковый квартал»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора управляющей организации ООО «Принцип» Черных Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 23.11.2020г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Машиностроительный завод и м. В.В. Воровского» (ООО «ЗИВ»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора по строительству Комаровского Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 24.11.2020г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.2.1. Договора Стороны устанавливают арендную плату в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС, в месяц.
2. Оплата арендной платы производится в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 24.11.2020г.

6. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «ЗИВ»	**ООО «СЗ «Парковый квартал»**
620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, д. 7	620142, г. Екатеринбург, ул. Цвиллинга, соор. 7, оф. 156
ИНН 6671461402 КПП 667101001	ОГРН 1206600066166
ОГРН 1146671022002	ИНН/КПП 6671127662/667101001
р/с 40702810616540045754	р/с 40702810416540078044
ПАО Сбербанк	в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000674	к/с 30101810500000000674
БИК 046577674	БИК 046577674
Комаровский Н.А._____	Черных Г.Г._____

Управление Росреестра по Свердловской области

Произведена государственная регистрация: Договор аренды (субаренды)

Дата регистрации: 03.02.2021 08:59:08
Номер регистрации: 66:41:0402030:100-66/199/2021-3

Государственный регистратор прав: _____ Гельвер Николай Александрович

(подпись) (Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

39EBE6D4B6AD2D0918A909434090681D7D3C5FC9
Управление Росреестра по Свердловской области
Гельвер Николай Александрович

Выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен: с 20.01.2021 по 20.04.2022

Электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью (63-ФЗ от 06.04.2011, СТАТЬЯ 6, п.3)

Управление Росреестра по Свердловской области

Произведена государственная регистрация: Аренда (в том числе, субаренда)

Дата регистрации: 03.02.2021 08:59:08
Номер регистрации: 66:41:0402030:100-66/199/2021-2

Государственный регистратор прав: _____ Гельвер Николай Александрович

(подпись) (Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

39EBE6D4B6AD2D0918A909434090681D7D3C5FC9
Управление Росреестра по Свердловской области
Гельвер Николай Александрович

Выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен: с 20.01.2021 по 20.04.2022

Электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью (63-ФЗ от 06.04.2011, СТАТЬЯ 6, п.3)