

ДОГОВОР № В-012/18 - ЛД-037/18
передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды
земельного участка (перенайм).

г. Тольятти

«01» марта 2018 г.

Акционерное общество «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» в лице генерального директора Бартоломеева Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Правопреемник**», и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Весна», в лице директора Куликовой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендатор** передаёт, а **Правопреемник** принимает права и обязанности арендатора земельного участка по договору аренды земельного участка № 3180 от 02.06.2015г., заключенному между АО ФСК «Лада-Дом» и Мэрией г.о. Тольятти (далее по тексту настоящего договора – «**Арендодатель**») и обязуется принять и оплатить переданные ему права и обязанности в сроки, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Характеристики арендуемого земельного участка (далее по тексту настоящего договора – «Участок»):

- Категория земель: земли населённых пунктов
- Кадастровый номер: 63:09:0101183:6043,
- Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы.
- Разрешенное использование для строительства объекта «Жилой дом поз.Л.1.5. с инженерно-техническим обеспечением в составе 2 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения».
- Площадь 9691 кв. м.

1.3. Срок аренды Участка: до 14.04.2025г.

1.4. Сведения о государственной регистрации договора аренды Участка:

- дата регистрации - 06 августа 2015г.
- номер регистрации 63-63/009-63/009/700/2015-1313/1;
- регистрирующий орган - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области г.Тольятти.

1.5. Основания заключения договора аренды Участка: ст.11.8 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка №1272 от 02.12.2005г.

1.6. Права **Арендатора** на земельный участок подтверждаются Договором передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайма) №ЛД-017/18 от 02.02.2016г., зарегистрированного в Управлении Росреестра по Самарской области 19.02.2016г. за номером №63-63/009-63/009/703/2016-1904/1.

1.7. Права на земельный участок 63:09:0101183:6043 находятся в залоге в качестве обеспечения исполнения обязательств **Арендатора** по договорам участия в долевом строительстве на строительство Многоквартирного жилого дома поз. Л1.5 с инженерно-техническим обеспечением в составе II этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения по адресу: РФ, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, восточнее кварталов 14 и 17 по ул. 40 лет Победы:

- Договор №0001 от 29.08.2017г. с Чаплыгиным Сергеем Николаевичем (государственная регистрация договора 63:09:0101183:6043-63/009/2017-1, дата регистрации 20.01.2017г., государственная регистрация ипотеки 63:09:0101183:6043-63/009/2017-1 дата регистрации 20.01.2017г.).

- Договор №0002 от 29.08.2017г. с Чаплыгиным Сергеем Николаевичем (государственная регистрация договора 63:09:0101183:6043-63/009/2017-3 дата регистрации 22.11.2017г.).

1.7.1. Чаплыгин Сергей Николаевич, как залогодержатель прав на земельный участок 63:09:0101183:6043, выразил свое согласие на передачу Арендатором в пользу Правопреемника прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайм).

1.8. **Арендатор** гарантирует, что в остальном право аренды Участка не обременено правами третьих лиц, его права или права **Арендодателя** на Участок не оспариваются, под арестом и описью не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора включает в себя стоимость передачи прав и обязанностей **Арендатора** по договору аренды земельного участка № 3180 от 02.06.2015г. и составляет 764 525,62 рублей (Семьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот двадцать пять рублей 62 коп.) рублей, в том числе НДС 116 622,55 рублей (сто шестнадцать тысяч шестьсот двадцать два рубля 55 коп.).

Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Уплата цены договора производится **Правопреемником** в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Арендатора**, зачетом встречных однородных требований или иным способом, предусмотренным действующим законодательством РФ. При безналичном перечислении датой выполнения обязательств по оплате считается день зачисления денежных средств на расчетный счет.

3. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

3.1. Срок передачи **Арендатором** имеющихся у него прав и обязанностей по договору аренды, а также прав и обязанностей застройщика объекта «Жилой дом поз.Л.1.5. с инженерно-техническим обеспечением в составе 2 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» **Правопреемнику** в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора.

3.2. **Арендатор** обязуется передать **Правопреемнику** все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- договор аренды земельного участка № 3180 от 02.06.2015г. со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;

- договор передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайма) №ЛД-017/18 от 02.02.2016г.

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- иные документы, имеющиеся у **Арендатора** и относящиеся к договору аренды Участка.

Арендатор также обязуется сообщить **Правопреемнику** все иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по договору аренды Участка.

3.3. **Арендатор** несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных **Правопреемнику** прав и обязанностей.

3.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, несет **Правопреемник**.

3.5. Права и обязанности **Арендатора** по договору аренды Участка переходят к **Правопреемнику** с момента регистрации настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Арендатор обязан:**

4.1.1. В сроки, указанные в п.3.1. настоящего договора передать **Правопреемнику** всю документацию, перечисленную в п.3.2. настоящего договора.

4.1.2. Обязательство **Арендатора** по передаче документации, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, считается исполненным после фактической передачи и подписания передаточного акта.

4.1.3. Произвести все необходимые действия и получить согласие **Арендодателя** на совершение настоящего договора.

4.1.4. Выполнить все необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего договора.

4.2. **Правопреемник обязан:**

4.2.1. Оплатить цену договора на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.2.2. Принять документацию, указанную в п. 3.2. настоящего договора по передаточному акту в установленный договором срок.

4.2.3. Выполнить все необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего договора.

4.2.4. После государственной регистрации настоящего договора принять по Акту приемки - передачи документы, указанные в п. 3.2. настоящего договора.

5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.2. В случае просрочки оплаты цены настоящего договора, **Правопреемник** уплачивает **Арендатору** пени в размере 0,01 % от цены договора за каждый день просрочки. Основанием для начисления и оплаты пени является претензия Арендатора.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав и обязанностей по договору аренды Участка и (или) от государственной регистрации настоящего договора, должна возместить другой стороне убытки, вызванные указанными действиями (бездействием).

5.4. Взыскание пени и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую настоящий договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и ее последствий, возникших после заключения договора в результате внешних событий чрезвычайного характера при конкретных условиях конкретного периода времени, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами и средствами с коммерческой точки зрения (в том числе и не предусмотренных настоящим договором), которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны, не ждущей пассивно наступления события, которое послужит оправданием неисполнения обязательства. В период действия обстоятельств непреодолимой силы выполнение обязательств по настоящему договору приостанавливается.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (далее – «форс-мажор») относятся стихийные явления: землетрясение и наводнение; обстоятельства общественной жизни: военные действия, террористические акты, крупномасштабные забастовки и гражданские беспорядки; запретительные или ограничительные меры, изложенные в актах государственных органов власти или управления, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору.

6.3. Сторона, ссылающаяся на действия форс-мажора, обязана незамедлительно, но не позднее 3 календарных дней, информировать другую Сторону о наступлении и прекращении подобных обстоятельств в письменной форме. В извещении о прекращении форс-мажора Сторона должна указать срок, в который она предполагает исполнить свои обязательства по настоящему договору.

6.4. Если Сторона не направит или не своевременно направит необходимые извещения, указанные в п.6.3. настоящего договора, то Сторона, затронутая форс-мажором, не может на него ссылаться, как на основании освобождения от ответственности, и обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.5. В случае возникновения форс-мажора срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в Арбитражном суде Самарской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Обо всех изменениях в своих реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в срок не позднее 3 календарных дней, с момента их осуществления.

8.2. Уведомления и другие виды сообщений и корреспонденции будут считаться действительными, если они сделаны в письменной форме при доставке нарочным под расписку или направлены заказной почтой по адресам, указанным в настоящем договоре.

8.3. Все изменения и дополнения, оформленные Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему договору, являются его неотъемлемой и составной частью и прилагаются к нему, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

8.4. Во всем ином, что не урегулировано в настоящем договоре, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен в 4 экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию, один экземпляр для **Арендодателя**.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Правопреемник: АО «ФСК «Лада-Дом»

445030, Российская Федерация, Самарская область, г.Тольятти, 40 лет Победы, 47А.
ИНН 6320010256 ОГРН 1026301997776, КПП 632001001 ОКВЭД 65.23.3
р/с № 40702810754400012046 в Поволжском Банке ОАО «Сбербанк России»,
к/с 30101810200000000607, БИК 043601607

Арендатор: ООО «ЖК Весна»

445000, Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. Борковская, дом 20
ИНН 6321402506 ОГРН 1166313053730, КПП 632101001 ОКВЭД 45.21.1
р/с № 40702810254400013011, ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с
30101810200000000607, БИК 043601607

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Правопреемника

От Арендатора


/В.Ю. Бартоломеев/


/С.Куликова/

**Акт приема-передачи
к договору № В-012/18 - ЛД-037/18
передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды
земельного участка (перенайм) от 01.03.2018г.**

г. Тольятти

« 10 » АПР 2018 г.

Акционерное общество «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» в лице генерального директора Бартоломеева Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Правопреемник**», и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Весна», в лице директора Куликовой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», вместе именуемые «**Стороны**», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В целях исполнения п. 3.2. условий договора № В-012/18 - ЛД-037/18 передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайм) от 01.03.2018г. (далее по тексту – Договор) Арендатор передал, а Правопреемник принял следующие документы:
 - договор аренды земельного участка № 3180 от 02.06.2015г.
 - акт приема-передачи к договору аренды земельного участка № 3180 от 02.06.2015г.
 - договор передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайма) №ЛД-017/18 от 02.02.2016г.
 - выписка из ЕГРН.
2. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из сторон и является неотъемлемой частью Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Правопреемника


_____/В.Ю. Бартоломеев/


От Арендатора


_____/Е.А. Куликова/


РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области

ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Договора уступки прав (аренда)

Дата регистрации **10.04.2018г.**

Номер регистрации **63:09:0101183:6043-63/009/2018-4**

Государственный регистратор Доматина К.И.



Итого в документе пропущено, пронумеровано
и сдвинуто печатью

Итого
Итого

