

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

гор. Владивосток
«01» сентября 2017 г.

Индивидуальный предприниматель Яровой Игорь Владимирович, действующий на основании записи в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей от 27.01.2017г. внесенной ИФНС по Ленинскому району гор. Владивостока, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»** в лице директора общества Шамыгиной Галины Николаевны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **25:28:030008:7907**, площадью **3 471 кв. м.**, из земель населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; ориентир жилой дом; почтовый адрес ориентира: **Приморский край, г. Владивосток, ул. Можжевельная, д.16А**, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома; объекты жилищных ремонтно-эксплуатационных (жилищно-эксплуатационных, ремонтно-строительных) служб и организаций; объекты розничной торговли; объекты общественного питания; объекты бытового обслуживания; объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования; спортивные объекты и сооружения без трибун для зрителей; объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии и другие подобные объекты); объекты социального обеспечения; стоянки автомобильного транспорта; объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны, для создания которых необходим отдельный земельный участок; подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта, многоярусные парковки, далее именуемый по тексту настоящего договора «Участок».

1.2. Право собственности на Участок принадлежит Арендодателю на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 03 октября 2016г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «17» октября 2016г. сделана запись № 25-25/001-25/001/018/2016- 2360/2.

1.3. Местоположение и границы Участка согласованы и осмотрены Сторонами на местности. Передача Участка производится Сторонами без составления передаточного акта. Обязанность по передаче Участка считается исполненной в момент подписания настоящего Договора, который и является документом подтверждающим передачу Арендодателем и принятие Арендатором Участка.

1.4. Участок предоставляется Арендатору для использования в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в п. 1.1 Договора, в том числе строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (иных объектах недвижимости) в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ. Арендодатель согласен с тем, что Арендатор может обеспечить исполнение обязательств залогом Участка, согласно ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ, без дополнительного согласования с Арендодателем.

1.5. Арендодатель в соответствии с нормами п.1 ст. 263 ГК РФ дает свое согласие Арендатору осуществлять на Участке строительство многоквартирного жилого дома и иных объектов, в том числе необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома. При этом Арендатор и/или участники долевого строительства приобретает право собственности на многоквартирный жилой дом (жилые и нежилые помещения), иное недвижимое имущество, возведенное или созданное Арендатором на Участке, в том числе и на объекты незавершенного строительства.

1.6. В случае осуществления Арендатором строительства объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации" Арендодатель дает свое согласие Арендатору на: размещение Договора со всеми приложениями и изменениями на сайте Арендатора; предоставление Договора во все компетентные органы; передачу участнику долевого строительства в залог Участка, предоставленного Арендатору для строительства; включение Участка в общее имущество многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости; передачу Участка в собственность участникам долевого строительства. При этом участники долевого строительства приобретают право собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и/или ином объекте недвижимости) в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме и/или ином объекте, созданном с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства, соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме и собственников иных объектов недвижимости, созданных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства, а право собственности Арендодателя прекращается, так же прекращается договор аренды этого участка на основании статьи 413 ГК РФ.

1.7. Срок аренды Участка устанавливается с 01 сентября 2017г. по 01 сентября 2020г.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. За указанный в п. 1.1 настоящего договора Участок Арендатору устанавливается арендная плата в размере **2 800 000 (Два миллиона восемьсот тысяч) рублей 00 копеек** в месяц (НДС не предусмотрен).

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя.

3. Права и обязанности сторон

3.1. *Арендодатель имеет право:*

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.4. На получение арендной платы в соответствии с условиями Договора.

3.2. *Арендодатель обязан:*

3.2.1. Передать Участок, указанный в п. 1.1. Договора не обремененный правами и претензиями третьих лиц, не состоящий в залоге, не имеющий установленных сервитутов.

3.2.2. Предоставить Арендатору реквизиты для перечисления арендной платы. Уведомлять Арендатора письменно за 30 дней до даты получения арендной платы о смене реквизитов. При неисполнении указанного условия все негативные последствия, по получению или неполучению арендной платы лежат на Арендодателе.

3.3. *Арендатор имеет право:*

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, и в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. По истечении срока настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами и при прочих равных условиях заключить договор аренды на новый срок.

3.3.3. Осуществлять проектирование, согласование и строительство на Участке многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры, в том числе линейных объектов и объектов благоустройства, предусмотренных проектной и разрешительной документацией, как своими силами, так и с привлечением третьих лиц. Все разрешительные документы оформляются на имя Арендатора за его счет и являются его собственностью.

3.3.4. Без согласия Арендодателя, менять вид разрешенного использования земельного участка (в рамках вида территориальной зоны) и вносить такие изменения в Государственный кадастр недвижимости; передавать участок в залог в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.3.5. Размещать в общем доступе на своём сайте копию настоящего договора (со всеми данными), с отметкой о государственной регистрации.

3.4. *Арендатор обязан:*

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

- 3.4.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и требованиями утвержденной проектной документации с соблюдением градостроительных, строительных, экологических и иных норм и правил.
- 3.4.3. Своевременно вносить арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.
- 3.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 3.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
- 3.4.6. Письменно в семидневный срок с момента их изменения информировать Арендодателя об изменении юридического адреса, банковских и иных реквизитов. При неисполнении указанного условия вся корреспонденция, адресованная на прежние реквизиты, адреса, считается отправленной надлежащим образом.
- 3.4.7. По истечении срока действия Договора (не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия договора) освободить Участок (если на новый срок не будет заключен или пролонгирован договор аренды), передав его Арендодателю в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.
- 3.4.8. Не допускать действий, приводящих к захламлению бытовым и строительным мусором, ухудшению экологической обстановки. Своевременно принимать меры по поддержанию надлежащего санитарного состояния Участка. Обеспечить сбор и накопление образующихся отходов с соблюдением природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства. За свой счет заключить договора на утилизацию или захоронение отходов с лицензированной организацией.
- 3.4.9. Допускать строительство и установку малых архитектурных форм и элементов благоустройства (оград, заборов, шлагбаумов, подпорных стенок, газонных ограждений, остановочных транспортных павильонов, платежных терминалов (в том числе), ограждений тротуаров, детских спортивных площадок, стендов, щитов для газет, афиш и объявлений); подсветку зданий, памятников, реклам; установку фонарей уличного освещения, опорных столбов только при наличии проекта, согласованного с органом администрации города Владивостока, уполномоченным в области градостроительства и архитектуры. При этом должно быть соблюдено целевое назначение земельного участка.
- 3.4.10. Обеспечить соблюдение Правил обустройства и содержания строительных площадок в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.5. При получения Арендатором разрешения на строительство объекта недвижимости, Стороны обязуются, продлить на тех же условиях срок аренды Участка до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости. Арендатор имеет преимущественное право на продление договора аренды.

4. Ответственность сторон

- 4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,001% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки вплоть до полного исполнения обязательства. Уплата пени производится только по письменному требованию Арендодателя. Уплата пени не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения допущенных нарушений.
- 4.3. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы.
- 4.4. В случае не освобождения Участка в срок, указанный в п.3.4.7. Арендатор обязан уплачивать арендную плату вплоть до полного освобождения Участка или заключения договора на новый срок.

5. Изменение, расторжение и прекращение Договора

- 5.1. Договор может быть изменен в период его действия или досрочно расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой его частью, в случае необходимости регистрируются Арендатором в установленном порядке.
- 5.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях указанных в п.3.1.1. Договора.
- 5.3. Договор, прекращает свое действие по истечении срока предусмотренного п. 1.7 Договора и/или по основаниям, указанным в п. 1.6. Договора.

6. Заключительные положения

- 6.1. Все споры между сторонами, возникающие по настоящему договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения земельного участка.
- 6.2. Заключая настоящий договор, Арендодатель выражает согласие на использование Арендатором его персональных данных, указанных в договоре на обработку, предоставление третьим лицам в рамках исполнения настоящего договора и использования земельного участка в соответствии с условиями Договора и видами разрешенного использования Участка.
- 6.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Стороны договорились, что Арендодатель в течение трех месяцев с даты подписания настоящего Договора обязуется совершить действия по его регистрации.
- 6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для регистрирующего органа, один для Арендодателя и один для Арендатора.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:
ИП Яровой Игорь Владимирович

Адрес: 690022, гор. Владивосток,
ул. Кирова, д.116, кв.77,
ОГРНИП 317253600005193,
ИНН 360902478031
паспорт гр. РФ 05 10 848310,
выдан ОУФМС России по
Приморскому краю в Ленинском районе
гор. Владивостока 04.04.2011г.

Арендатор:
ООО «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»

Адрес: 690088, г. Владивосток,
ул. Жигура 26, к.1
ИНН 254 311 6474/КПП 254301001
Банковские реквизиты:
Р/с 40 702 810 200 010 001 137
в Филиал ББР Банка (АО) г. Владивосток,
К/с 30 101 810 000 000 000 867,
БИК 040 507 867

ИП Яровой И.В.

Директор


Яровой Игорь Владимирович




Шамбина Галина Николаевна

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Номер регистрационного документа 25

Проведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 15.04.2017

Число регистрации 15.04.2017

Государственный регистратор

Иванов



В документе пронумеровано и скреплено
4 (четыре) листа.

Арендодатель
ИП Яровой И. В.

Арендатор
ООО «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»


Яровой И. В.


Новикова Г.

