

ДОГОВОР
аренды земельного участка

г. Йошкар-Ола

«14» июля 2017 года

Трегубова Елена Леонидовна, паспорт 88 16 № 240078, выдан Отделом УФМС России по Республике Марий Эл в г. Йошкар-Оле 07.09.2016 г., зарегистрирована по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Димитрова, д. 57Г, кв. 9, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Княжино», в лице директора Вершинина А.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельные участки, принадлежащие Арендодателю на праве собственности, в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору в аренду предоставляются следующие земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Яблочка, созданный путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0202008:82, 12:05:0202078 и 12:05:02020081, находящимся в пределах их границ, общей площадью 2161 (±16) кв.м., кадастровый номер: 12:05:0202008:893, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13 июля 2017 года.

1.3. Земельные участки предоставляются для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (целевое назначение): для строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома.

1.4. На указанном земельном участке объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендодателю, не имеются.

1.5. Земельные участки передаются Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование на 10 (десять) лет.

1.6. Передача земельных участков осуществляется при подписании настоящего договора, который является одновременно актом приема-передачи. Претензий по передаче стороны не имеют.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежемесячно, не позднее 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца, а за последний (XII) месяц года не позднее 15 числа данного месяца.

2.3. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании соглашения сторон в сумме — 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей

2.4. Расчет годовой арендной платы за пользование земельным участком:

Сумма ежемесячной арендной платы устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

2.5. Арендатор вправе осуществить авансовый платеж. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по инициативе Арендатора, авансовый платеж Арендатору не возвращается.

2.6. Арендная плата исчисляется с «14» июля 2017 года.

2.7. Арендатор перечисляет арендную плату за землю перечислением на расчетный счет либо внесением в кассу арендодателя наличными денежными средствами.

2.8. Неиспользование участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы и невыполнения обязанностей Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, при использовании способами, приводящими к его порче, в случаях загрязнения, захламления, земельного участка и прилегающей территории, и нарушении других условий настоящего Договора;
- в любое время отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за три месяца;
- на беспрепятственный доступ на территорию арендуемых земельных участков с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;
- проводить на территории земельных участков ремонт, реконструкцию и обслуживание объектов, не вошедших в состав земельного участка;
- проводить изыскательные работы на территории земельных участков по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления;
- вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;
- Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- передать Арендатору земельные участки, указанные в п. 1.2 настоящего договора;
- осуществить при необходимости по требованию Арендатора снос существующих на земельных участках объектов недвижимости, указанных в п. 1.4 настоящего договора, препятствующих строительству многоквартирного дома;
- уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 2.7. настоящего Договора;
- зарегистрировать в установленном порядке прекращение права собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом с элементами благоустройства и озеленения и иными объектами недвижимости, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома, при переходе права собственности на земельный участок в общую долевую собственность собственников многоквартирного дома;
- зарегистрировать в установленном порядке прекращение и расторжение договора аренды в случаях, предусмотренных настоящим договором аренды.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- производить улучшение земельных участков, осуществлять застройку земельных участков, возводить на земельных участках здания, сооружения и иные объекты недвижимости (далее – объекты недвижимости) в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, с параметрами разрешенного строительства объекта капитального строительства, его целевым назначением по проекту;
- передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе, отдать арендные права на земельные участки в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого

взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя в пределах срока договора аренды;

- передать арендованные земельные участки в субаренду с письменного согласия Арендодателя в пределах срока договора аренды;
- Арендатор имеет право изменять целевое назначение и параметры разрешенного использования земельных участков в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- осуществить проект планировки и межевания территории земельных участков, переданных в аренду, с целью формирования земельного участка под строительство многоквартирного дома;
- Арендатор обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Арендатор обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату за пользование земельным участком;
- архитектурно-строительное проектирование осуществлять с учетом требований законодательства;
- осуществлять застройку земельных участков в соответствии с проектной документацией, согласованной с соответствующими органами и организациями;
- при необходимости создания сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с выданными техническими условиями в целях функционирования многоэтажного жилого дома, подлежащих передаче в муниципальную собственность, данная передача осуществляется безвозмездно по акту приема-передачи после оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в течение месяца;
- использовать земельные участки в соответствии с целями, предусмотренными настоящим договором;
- содержать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земель общего пользования, прилегающих к границам арендуемого земельного участка;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;
- обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам местного самоуправления свободный доступ на земельный участок, не препятствовать лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;
- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- не нарушать права ограниченного пользования земельными участками другими землепользователями, оформленными в установленном порядке;
- направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление в случаях: прекращения деятельности Арендатора; передачи прав Арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; изменения юридического адреса и иных реквизитов Арендатора;
- соблюдать при использовании земельными участками требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- после окончания действия Договора в течение 10 (десяти) дней передать участки Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, т. е. на момент заключения Договора, пригодном для его дальнейшего целевого использования, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором;

- обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков пешеходными и автомобильными дорогами, проездами и т. п., которые существовали на земельных участках на момент их передачи;
- после получения разрешения на строительство незамедлительно предоставить копию указанного документа Арендодателю.
- по требованию Арендодателя устранить за свой счет произведенные без его письменного согласия улучшения и возведенные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. При неуплате Арендатором платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатора взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.3. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанностей, установленных пунктом 4.2. настоящего Договора (за исключением абзаца 2), Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1000 МРОТ, что не освобождает его от дальнейшего исполнения данных обязанностей.

5.4. За несвоевременный возврат Арендатором арендуемых земельных участков по окончании действия договора подлежит уплате неустойка в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

5.5. Уплата неустойки в соответствии с п. п. 5.2. и 5.4. настоящего Договора не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

5.6. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.

6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельных участков не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.

6.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обладает полной информацией обо всех обременениях и ограничениях на использование земельных участков, о разрешении на застройку земельных участков, об использовании соседних участков и иной существенной информацией об арендуемых земельных участках.

6.4. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельных участков или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.5. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.

6.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.2. Изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

7.3. Настоящий Договор прекращает свое действие по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством РФ и настоящим Договором. Расторжение (прекращение) настоящего Договора не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по платежам.

7.4. По окончании строительства многоквартирного дома и введения его в эксплуатацию, земельный участок (часть земельного участка), являющийся предметом настоящего договора, на котором расположен построенный многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства и иными входящими в состав дома объектами недвижимого имущества, включается в состав общего имущества многоквартирного дома. Право собственности на земельный участок переходит к собственникам помещений указанного многоквартирного дома в силу п. 1 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом настоящий договор аренды прекращается с момента регистрации права собственности на помещения многоквартирного дома первым собственником.

7.5. Право аренды прекращается со дня расторжения Договора. Договор субаренды прекращается со дня прекращения (расторжения) основного договора аренды.

7.6. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.7. Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в Йошкар-Олинском городском суде РМЭ (424000 Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Я Эшпая, 131).

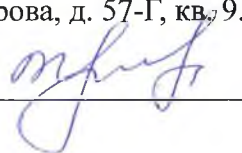
7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – Арендодателю, два – Арендатору.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Трегубова Елена Леонидовна, паспорт 88 16 № 240078, выдан Отделом УФМС России по Республике Марий Эл в г. Йошкар-Оле 07.09.2016 г., зарегистрирована по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Димитрова, д. 57-Г, кв. 9.

Собственник

 Е.Л. Трегубова

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Княжино», юридический адрес: 424000, Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 148а, помещение III. ИНН 1215181214, КПП 121501001, ОГРН 1141215003852, в Марийский РФ ОАО «Россельхозбанк», р/с: 40702810016000001149, к/с: 30101810400000000721, БИК 048860721.

Директор



 А.Н. Вершинин

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Марий Эл

ПРОШИТО, ПРОИЗВЕДЕНО

« 10 » _____) листов
Государственный
регистрационный
2017 г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл	
Произведена государственная регистрация	<u>Договора аренды</u>
Дата регистрации	<u>20.11.2017</u>
Номер регистрации	<u>12:05:0202008:893-12/008/2017-2</u>
Государственная регистрация	осуществлена
Государственный регистратор прав	<u>Лоскутов И.А</u> (подпись) (Ф.И.О)

