

**ДОГОВОР № 1**  
**аренды земельного участка**

г. Иркутск

«03» июня 2016 года

**Индивидуальный предприниматель Лазько Юрий Михайлович**, дата рождения 25.03.1966 г.; пол: мужской; гражданство: Российской Федерации; паспорт гражданина Российской Федерации 2510 № 514515, выданный 25.04.2011 года Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе гор. Иркутска, код подразделения 380-006, зарегистрированный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Рабочего штаба, д. 1/6, кв. 22, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 01.01.2004 г. от 27 декабря 2004 г., серия 38 № 003341544, ОГРНИП 304381136200246, ИНН 381100310208, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Финансово-строительная компания «Родные берега»**, в лице Генерального директора Распутиной Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:28939, вид разрешенного использования: многоквартирные дома с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, общей площадью 2 189 кв.м. (далее по тексту – Земельный участок).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Границы земельного участка указаны на кадастровом плане земельного участка (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для строительства многоквартирного дома с подземной автостоянкой в соответствии с Генеральным планом (Приложением № 2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Внесение изменений в Приложение № 2 является основанием к изменению настоящего договора.

Согласованные в Приложении № 2 условия являются существенным условием настоящего Договора.

Планово-нормативный срок окончания строительства – 30 (Тридцать) календарных месяцев с момента получения разрешения на строительство в соответствии с п. 3.2.8 настоящего Договора.

1.3. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли – продажи земельного участка от 12.02.2014 года, право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 24 февраля 2014 года, за № 38-38-01/004/2014-018.

1.4. Арендодатель подтверждает, что земельный участок свободен от прав третьих лиц, не находится в залоге и не является предметом спора в суде, не обременен правами третьих лиц, не внесен в качестве вклада в уставный капитал.

Арендатор ознакомлен с ограничениями по использованию Земельного участка.

Арендатор согласился принять земельный участок с установленными ограничениями и обязуется не нарушать их в ходе строительства.

1.5. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5.1. Стороны обязуются предоставить все необходимые документы и передать Договор для его государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора. Стороны обязуются добросовестно сотрудничать и совместными усилиями выполнить все необходимые для регистрации условия.

1.5.2. Расходы по государственной регистрации Договора несет сторона обратившаяся за регистрацией настоящего договора, а расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений несет сторона – инициатор внесения изменений в Договор.

1.6. Передача Арендодателем земельного участка Арендатору произведена в момент подписания настоящего договора Сторонами.

1.7. Настоящий договор одновременно является актом приема- передачи земельного участка.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

#### **3.1. Арендатор имеет право:**

3.1.1. Возводить с соблюдением правил застройки за счет собственных средств либо с привлечением иных средств и за счет третьих лиц здания, строения, сооружения, инженерные сети, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов и норм права.

3.1.2. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог за исключением передачи в залог земельного участка участникам долевого строительства. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя внести арендные права земельного участка в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передать арендованный земельный участок в субаренду.

3.1.3. Заключать договоры участия в долевом строительстве на объекты, кроме указанных в п. 2.2. настоящего договора, на условиях по своему усмотрению в соблюдении норм законодательства Российской Федерации.

3.1.4. Арендатор имеет преимущественное перед иными лицами право на заключение договора аренды на земельный участок на новый срок.

#### **3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также использовать в соответствии с ограничениями, установленными на Земельный участок.

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно внести арендную плату согласно перечню, указанному в пункте 2.2. настоящего Договора.

3.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

3.2.6. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.7. Арендатор обеспечивает выполнение обязательств, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию многоквартирного дома с подземной автостоянкой, включая проектирование, оформление разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию и т.п.

3.2.8. Получить разрешение на строительство многоквартирного дома с подземной автостоянкой в соответствии с Приложением № 2 в течение 1 (одного) календарного месяца с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.9. Заключить с Арендодателем Договор участия в долевом строительстве на объекты, указанные в п. 2.2 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента возникновения такого права у Арендатора как Застройщика.

3.3. Арендатор обязуется осуществлять строительство в соответствии со следующим графиком:

- Арендатор обязан в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения разрешения на строительство приступить к строительным работам;

3.4. Незамедлительно приступить к строительным работам по требованию Арендодателя в случае решения вопроса о расторжении настоящего Договора в соответствии с п.5.2. Договора.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором с периодичностью не чаще одного раза в месяц.

4.1.2. На заключение Договора участия в долевом строительстве на объекты, указанные в п. 2.2 Договора.

4.1.3. Отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке по основаниям и в порядке, установленным настоящим Договором.

4.1.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке с нарушением условий договора и требований природоохранного законодательства России.

4.1.5. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

### **4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, осуществляющую на арендованном земельном участке, если она соответствует предмету и условиям настоящего договора, а также нормам права.

4.2.2. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а Арендатор обязуется возместить уплаченный налог в течение 3(трех) банковских дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

4.2.3. Расторгнуть настоящий договор, и прекратить свое право собственности на земельный участок, после регистрации права собственности Арендодателя на объекты, указанные в п. 2.2. настоящего Договора, в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора) многоквартирного (ых) жилых домов, и/или подземной (ых) автостоянки (ок), в целях возникновения на земельный участок права общей долевой собственности собственников многоквартирного (ых) жилых домов, и/или подземной (ых) автостоянки (ок), только после получения такого уведомления от Арендатора.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Если Арендатор в установленный п. 3.2.8 Договора срок не получит разрешение на строительство, а также в случае нарушения Арендатором п. 3.2.1 – 3.2.6, п. 3.3 Договора, либо иного существенного нарушения Договора, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Арендатора за 10 (десять) календарных дней. При этом, Арендатор не имеет права требовать возмещения, как реального ущерба, так и упущенной выгоды, на какой бы стадии строительства не был Объект.

5.3. В случае нарушения Арендатором п. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5, 3.2.6, п. 4.2.2 Договора, а именно: использование земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования, в случае нарушения природоохранных, градостроительных, а также иных норм права, а также в случае нарушения прав иных лиц, ответственность в полном объеме несет Арендатор.

При предъявлении к Арендодателю претензий, связанных с нарушениями Арендатора, последний обязан принять активное участие в разрешении сложившейся ситуации. В случае наложения штрафа или иных санкций на Арендодателя, Арендатор обязуется компенсировать в полном объеме понесенные Арендодателем расходы, связанные с исполнением акта о привлечении к ответственности и возмещением причиненных убытков.

5.3.1. В случае если Арендатор использует земельный участок не по назначению, т.е. не в соответствии с п. 1.1, 1.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты процентов от кадастровой стоимости земельного участка в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4 В случае если Арендатор нарушил срок внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, т.е. если Арендатор к установленному договором сроку не построит или частично построит многоквартирный дом и(или) машиноместо и не оформит соответствующую документацию для передачи Арендодателю недвижимого имущества с целью оформления права собственности, Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю неустойку в размере 0,01 % (Ноль целых одна сотая процента) от стоимости недвижимого имущества за каждый день просрочки до момента исполнения обязанности по передачи недвижимого имущества или расторгнуть в порядке, предусмотренном в п. 5.2 Договора

Ответственность, предусмотренная настоящим пунктом, не применяется, в случае если к установленному сроку окончания строительства, объект строительства на земельном участке фактически построен со степенью готовности 100 процентов. В таком случае Арендодатель вправе воспользоваться правовыми механизмами, предоставленными ему в связи с приобретением статуса Участника долевого строительства. При этом необходимую документацию для введения объекта в эксплуатацию и оформлению права собственности Арендодателя Арендатор обязан получить до окончания действия настоящего Договора.

5.5. Арендодатель не возмещает Арендатору упущенную выгоду.

5.6. При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан передать Арендодателю уже построенное к моменту расторжения, т.е. всё построенное переходит в собственность Арендодателя. При этом в случае необходимости Арендатор обязан оказать содействие по передаче объекта Арендодателю со всей документацией.

В случае отсутствия построенного, Арендатор передает всю проектную и разрешительную документацию Арендодателю.

5.7. Уплата неустойки (пеней, штрафов) осуществляется на основании письменной претензии и не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

5.9. Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п. 5.2 Договора по стечению 10 (десяти) дней с момента получения Арендатором уведомления или с момента получения Арендодателем отправленного уведомления по почте в случае не получения такого уведомления Арендатором. Уведомление может быть вручено лично или направлено по почте по адресам, указанным в разделе 8 Договора.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить другой стороне ответ на указанную претензию в течение 10-ти календарных дней с момента ее получения.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 2 (два) календарных года и 6 (шесть) календарных месяцев, и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Для оперативного решения вопросов стороны признают документы, переданные по факсимильной или электронной связи по реквизитам, указанным в разделе 8. При этом указанные документы должны быть предоставлены в оригинале в разумные сроки.

7.5. В случае изменения реквизитов, сторона, реквизиты которой изменились, обязана в течение 2 (двух) календарных дней с момента такого изменения письменно направить другой стороне соответствующее сообщение, в противном случае документы, переданные по старым реквизитам, считаются принятыми.

7.6. Приложения:

7.6.1. Копия кадастрового паспорта земельного участка (Приложение № 1).

7.6.2. Эскиз Генерального плана строительства. Проектное предложение (Приложение № 2).

7.6.3. Копии документов, подтверждающих право собственности Арендодателя на земельный участок (Приложение № 3).

7.6.4. План помещений (Приложение № 4).

7.6.5. План автостоянки (Приложение № 5)

## 8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель Лазько Юрий Михайлович

Юридический адрес: 664001, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Рабочего штаба, д.1/6, кв. 22

ИНН 381100310208, ОГРНИП 304381136200246

Р/с 40802810918350028143

Банк: в Иркутском отделении № 8586 ОАО «Сбербанк России» 1835/85865 Сбербанка России ОАО  
К/с 3010181090000000607, БИК 042520607

### Арендатор:

ООО ФСК «Родные Берега»

ИНН 3811155730, КПП 381101001

ОГРН 1113850054218 ОКПО 30034060

ОКВЭД 45.2 ОКАТО 25401373000

### Банковские реквизиты:

р/с 40702810234110007838

Филиал № 5440 ВТБ24 (ПАО),

г. Новосибирск,

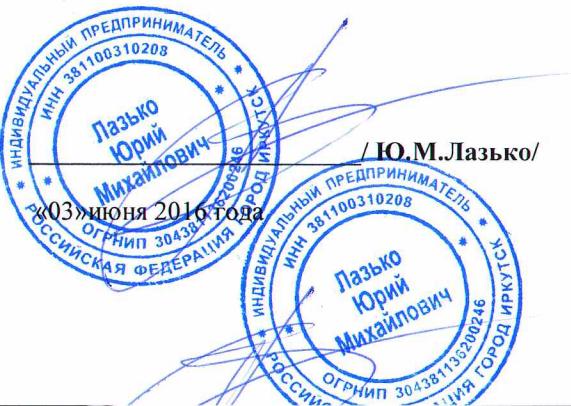
к/с 30101810450040000751 БИК 045004751

Юр. адрес: 664022, г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, д. 4/4

Фактический адрес: 664022, г. Иркутск,

ул. Семена Лагоды, д. 4/4

Телефон: 70-32-32, факс 70-32-42



/T.V. Распутина/

«03» июня 2016 года

