

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ

г. Архангельск

10 июля 2015 года

АРЕНДОДАТЕЛЬ: **ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ МИНИН ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ**, 06 октября 1976 года рождения, паспорт гражданина РФ 11 99 081045 выдан ОВД округа Варавино-Фактория г. Архангельска 14 февраля 2000 года, зарегистрированный по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 12, кв. 10; ИНН 290103900775, ОГРНИП 314290121100064.

АРЕНДАТОР: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРХИНВЕСТ»**, ИНН 2901244599, КПП 290101001; дата гос.регистрации 03.02.2014 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Архангельску; ОГРН 1142901000626; адрес: г. Архангельск, пр. Московский, д. 25, кабинет 13 в лице *директора Варлачева Дениса Валерьевича*, действующего на основании Устава.

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации одноэтажного жилого дома, общей площадью **833 кв. м.** Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Адрес ориентира: **Архангельская область, г. Архангельск, ул. Рабочая, д. 19**, кадастровый (условный) номер **29:22:060412:1**.

1.2. Участок предоставляется для осуществления Инвестиционного проекта **по проектированию и строительству на земельном участке многоквартирного жилого дома с обустраиваемыми стоянками для автотранспорта, детской, спортивной площадками, площадкой для отдыха.**

1.3. Имущественное право (собственность) на результат инвестирования приобретает Арендатор – 100 % жилых и нежилых площадей в многоквартирном жилом доме будет принадлежать Арендатору.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

Сведения об Участке, изложенные в Договоре, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

2.1. Инвестиционная деятельность - осуществляемая в порядке, установленном Договором, деятельность Арендатора, связанная с вложением денежных средств и иного имущества в строительство результата инвестирования, а также совокупность действий по реализации инвестиций, включая исполнение Арендатором инвестиционных условий, связанных с результатом инвестирования.

2.2. Инвестиционный проект - комплекс работ по осуществлению Инвестиционной деятельности.

2.3. Строительство (строительные работы) - работы по строительству результата инвестирования, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

2.4. Проектная документация - проектно-сметная и иная документация, необходимая для реализации Инвестиционного проекта, состав которой определен законодательством Российской Федерации, а также Договором.

2.5. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, передающее денежные средства Арендатору в целях приобретения после окончания строительства результата

инвестирования права собственности на объект жилищного (нежилого) фонда в результате инвестирования.

2.6. Результат инвестирования - вновь созданная в результате инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество.

2.7. Арендная плата - совокупность денежных средств, указанных в пункте 3.1 Договора и денежных средств, определенных по правилам, указанным в пункте 3.2 Договора.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы составляет **64 000 (шестьдесят четыре тысячи) рублей** за период действия Договора, установленный п. 9.1 Договора.

3.2. Перечисление арендной платы осуществляется Арендатором в следующем порядке:

С момента привлечения Участников долевого строительства (заключения договоров долевого участия строительства многоквартирного жилого дома) Арендатор обязуется ежемесячно в срок до последнего числа каждого месяца выплачивать Арендодателю арендную плату равными частями таким образом, чтобы окончательный расчет был осуществлен не позднее 01 июня 2020 года.

Размер ежемесячной арендной платы при этом будет равен общей сумме, подлежащей перечислению Арендатором арендной платы за весь период действия Договора, разделенной на оставшееся количество месяцев срока действия Договора.

3.3. Выплата арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

3.4. Размер и порядок внесения арендной платы может быть изменен дополнительным соглашением сторон.

4. ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

4.1. Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

4.1.1. Первый этап - разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проектной документации.

4.1.2. Второй этап - производство строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, в том числе строительство в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления Инвестиционного проекта.

5.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

5.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.1.4. По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию обязуется в месячный срок подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о прекращении прав на земельный участок.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора.

5.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

5.2.3. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора при его наличии на Участке.

5.2.4. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

5.2.5. Обеспечить выполнение Инвестиционного проекта. В месячный срок с момента реализации второго этапа Инвестиционного проекта, Арендатор обязан представить Арендодателю разрешение на ввод результата инвестирования в эксплуатацию.

5.2.6. Обеспечить перечисление арендной платы, указанной в п. 3.1, 3.2 Договора.

5.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

5.2.8. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей Инвестиционного проекта, номера Договора, реквизитов Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.9. Заключить договоры на обеспечение результата инвестирования коммунальными услугами на период осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию результата инвестирования до момента передачи результата инвестирования собственникам квартир (помещений) либо организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания результата инвестирования.

5.2.10. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимого на Участке объекта во время осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить содержание и эксплуатацию результата инвестирования до момента передачи результата инвестирования собственникам квартир (помещений) либо организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания результата инвестирования.

5.2.11. Обеспечить осуществление проектирования и строительства в соответствии с установленными правилами застройки с соблюдением строительных норм и правил.

5.2.12. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Участников долевого строительства. Привлечение Участников долевого строительства не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору.

5.2.13. В случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ и представить Арендодателю уточненный кадастровый паспорт Участка, ведомость площадей по функциональному использованию по установленной форме в течение месяца с момента изменения площади фактического землепользования.

5.2.14. В течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору (пункт 5.4 Договора), представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение сделки о передаче прав и обязанностей по Договору, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

5.2.15. Не допускать нахождения на Участке, на территории возводимого на Участке объекта, на территории результата инвестирования третьих лиц, не состоящих с инвестором (генеральным подрядчиком и/или субподрядчиком) в трудовых либо гражданско-правовых отношениях.

5.3. Арендатор не вправе:

5.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу без согласия Арендодателя за исключением случаев, когда согласия Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации, Договором не требуется.

5.3.2. Передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. С согласия Арендодателя передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог, передать права и обязанности по Договору иному лицу, зарегистрировать права на объект незавершенного строительства.

5.4.2. После передачи Арендатору Земельного участка по настоящему Договору, Арендатор, в период реализации Инвестиционного проекта и до завершения всех своих обязательств, возникших в ходе реализации Инвестиционного проекта, во всех гражданско-правовых взаимоотношениях с третьими лицами выступает как застройщик и имеет право привлекать участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Арендодатель передал, а Арендатор принял **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации одноэтажного жилого дома, общей площадью 833 кв. м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Адрес ориентира: **Архангельская область, г. Архангельск, ул. Рабочая, д. 19**, кадастровый (условный) номер 29:22:060412:1.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, указанные в пункте 3.1 Договора, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

7.2. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.3. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Участке предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, Арендатор имеет право передать часть Участка, необходимую для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией.

7.4. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной связи посредством SMS-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной связи.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

8.3. За нарушение срока внесения арендного платежа, предусмотренного условиями настоящего Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в сумме 1000 (одной тысячи) рублей за каждый факт просрочки и пени в размере 1 (одного) % от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до 09 июля 2020 года.

9.2. В случае, если Инвестиционный проект не будет завершен в срок до 09 июля 2020 года, Договор продлевается на время, необходимое для завершения Инвестиционного проекта.

9.3. Договор прекращает свое действие досрочно в случае завершения Инвестиционного проекта (ввода результата инвестирования в эксплуатацию) и полного исполнения сторонами обязательств по Договору, в том числе обязательств по перечислению арендной платы.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

10.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами.

10.3. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

10.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Арендодателя и Арендатора, третий экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Минин Дмитрий Юрьевич

Минин Дмитрий Юрьевич



Арендатор:



Валера Валерьевич

Валера Валерьевич, действующий от ООО «Архвест»

договора аренды

/ссг - 29/001 / 033 / 2016 - 81 / 4

 Матарежа Л.В.