

# Договор № 1 аренды земельного участка

г. Брянск

«07» февраля 2013г.

Буза Олег Викторович, 30.05.1967 года рождения, место рождения: пос. Глодяны, Глодянского р-на, МССР, гражданство РФ, паспорт 46 11 №703253, выдан 14.06.2012г., ТП №3 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Одинцово, код подразделения 500-107, адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ул. 2-й Просек, д.25Б, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Инстрой», ОГРН 1023201293312, ИНН 3235010228, КПП 323301001, зарегистрированное 14.08.2007г. Инспекцией ФНС России по Володарскому району г. Брянска, в лице директора Ванинского Александра Ароновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель обязуется предоставить "Арендатору" за плату во временное владение и пользование земельный участок общей площадью 9 642 кв.м., кадастровый номер: 32:28:0030901:118, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Степная, (далее по тексту – "Участок", для использования в соответствии с разрешенным видом (видами) использования.

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.11.2011г., акта приема-передачи недвижимого имущества от 26.11.2011 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» февраля 2013г. сделана запись регистрации № 32-32-01/002/2013-185, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 32 АЖ 245505, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 01 февраля 2013г.

1.3. Арендатор использует Участок для следующих целей: строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов от 4 до 17 этажей.

1.4. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что по Участку, являющемуся предметом "Договора", не имеется земельных и иных имущественных споров, указанный Участок никому не продан, не заложен, под арестом и запрещением не состоит, Участок не обременен сервитутами, на Участок не распространяются права третьих лиц, на участке отсутствует недвижимое имущество.

## 2. Ограничения в использовании Участка

2.1. Участок используется в соответствии с разрешенным использованием: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей.

2.2. Ограничения в использовании Участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **3. Срок действия договора**

3.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до «15» февраля 2016 года, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по "Договору. Несоблюдение требования о государственной регистрации договора влечет его недействительность.

По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

3.2. Стороны не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока, установленного в п. 3.1 Договора уведомляют друг друга о своих намерениях продлить Договор в письменной форме. До окончания срока действия договора Стороны подают дополнительное соглашение к настоящему договору о продлении срока аренды для его государственной регистрации.

3.3. Стороны обязуются заключить договор купли-продажи земельного участка общей площадью 9 642 кв.м., кадастровый номер: 32:28:0030901:118, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Степная, в срок не позднее 25 декабря 2014г., В случае уклонения Арендодателя от заключения в указанный срок договора купли-продажи земельного участка, настоящий договор аренды земельного участка автоматически пролонгируется на тот же срок на тех же условиях, указанных в настоящем Договоре.

### **4. Арендная плата**

4.1. Размер арендной платы за Участок за весь период действия настоящего договора составляет 1 476 930 (Один миллион четыреста семьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать) рублей.

4.2. Указанная сумма арендной платы уплачивается Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя либо иным оговоренным Сторонами способом - в срок не позднее «15» февраля 2013 г.

### **5. Порядок передачи Участка**

5.1. Передача Участка Арендатору в аренду оформляется двусторонним передаточным актом, подписываемом Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанный в настоящем пункте договора акт является неотъемлемой частью договора.

5.2. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Участка на условиях договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Участка, а Арендатора - по принятию Участка.

5.3. Риск случайной утраты (повреждения, порчи) Участка несет Арендатор с даты передачи Участка в аренду и до возврата его Арендодателю.

### **6. Права и обязанности сторон**

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;

6.1.2. беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

6.1.3. требовать расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных п.6.3-6.4 договора, а также при использовании земельного участка не по назначению.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. передать Участок Арендатору на основании передаточного акта в срок не позднее трех дней после подписания настоящего договора аренды.

6.2.2. предупредить Арендатора о всех известных ему недостатках Участка до заключения договора;

6.2.3. передать Участок в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением;

6.2.4. передать Участок, не состоящий под арестом (запрещением) и свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Арендодатели не могли не знать;

6.2.5. не уклоняться от подписания передаточного акта;

6.2.6. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства;

6.2.7. не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

6.3. Арендатор имеет право:

8.3.1. использовать для собственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы;

6.3.2. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения.

6.3.3. требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения, причиненных ему убытков в случае предоставления ему Арендодателями заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка.

6.3.4. при обнаружении в процессе использования Участка недостатков требовать от Арендодателей по своему выбору: безвозмездного устранения недостатков; возмещения своих расходов на устранение недостатков; соразмерного уменьшения арендной платы; требовать досрочного расторжения договора;

6.3.5. Арендатор имеет право удержать из арендной платы сумму, согласованную с Арендодателем, понесенных им расходов на устранение недостатков Участка, обнаруженных в процессе его использования;

6.3.6. требовать возмещения убытков или расторжения договора в случае, если Арендодатель не предоставил земельный участок в указанный в п. 6.2.1 Договора срок;

6.3.7. право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендодатель не предупредил Арендатора о правах третьих лиц на Участок, о которых Арендодатель не мог не знать в момент заключения договора;

6.3.8. передавать Участок в субаренду в пределах срока Договора, установленного п. 3.1 Договора при условии получения письменного согласия Арендодателя;

6.3.9. преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока Договора.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, установленным в разделе 2 Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

6.4.3. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

6.4.4. в случае изменения адреса или иных реквизитов, в срок не позднее 5 дней направлять Арендодателю письменное уведомление об этом;

6.4.5. в течение срока аренды ежегодно компенсировать Арендодателю затраты, связанные с оплатой земельного налога за арендуемый Участок не позднее 31 марта каждого года аренды.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

## **7. Изменение и прекращение договора**

7.1. Изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 3.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.3. Расторжение Договора оформляется письменно путем заключения Сторонами соглашения, включающего основания расторжения договора. Обязательства по Договору прекращаются с момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в порядке, предусмотренном п. 7.3 Договора, в случае, когда Арендатор использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;

7.5. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случаях, когда:

7.5.1. Арендодатель не передаёт по передаточному акту Участок в срок, установленный п. 6.2.1 Договора;

7.5.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или целевым назначением Участка;

7.5.3. Участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателями при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра участка;

7.5.4. Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора и целевым назначением в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендодателей.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

8.3. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

8.4. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

## 9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров между Арендодателем и Арендатором. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 5 рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

9.2. При невозможности достижения соглашения, между Сторонами возникшие споры разрешаются в суде г. Брянска в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 10. Заключительные положения

10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

10.2. Вся переписка и иные заключенные документы по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

10.3. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон" и один экземпляр для регистрирующего органа.

10.4. Соглашения об изменении условий Договора и о расторжении Договора подлежат государственной регистрации.

10.5. К договору прилагается: передаточный акт от «07» февраля 2013 г. к договору № 1 аренды земельного участка от «07» февраля 2013 г.


## 11. Подписи, адреса, банковские реквизиты сторон

11.1. Арендодатель: Буза Олег Викторович, паспорт 46 11 703253, выдан 14.06.2012г., ТП №3 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Одинцово, код подразделения 500-107, адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ул. 2-й Просек, д.25Б

11.2. Арендатор: ООО «Инстрой», 241022, г. Брянск, ул. Пушкина, д.33, ОГРН 1023201293312, ИНН 3235010228, КПП 323301001, р/с 40702810008000106239 в Брянском ОСБ №8605, г. Брянск, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601;

Подписи сторон

Арендодатель:

 Буза О.В. «07» 02 2013г.

Арендатор: Директор ООО «Инстрой»



 Ванинский А.А. «07» 02 2013г.



*М.С.*

Директор  
ООО «Инстрон»  
А.А.Ваннинский



Прочитано, понято  
и скреплено печатью  
5 (пять) листов  
О.В.Буза