

ДОГОВОР аренды земельного участка

РФ, г. Кострома

«01» декабря 2016г.

Якив Евгений Анатольевич, 05.01.1975 г.р., паспорт гражданина РФ 34 04 715553, выдан Отделом Внутренних Дел Заволжского округа г. Костромы 23.11.2004г., зарегистрированный по адресу: г. Кострома, ул. Радужная, дом 3, квартира 1, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА-МИР», ИНН 4401067916, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Костроме за основным государственным регистрационным номером 1064401040230 от 06.09.2006г., адрес места нахождения: Россия, Костромская область, г. Кострома, пр. Ключевской, д.1, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Смирновой Ирины Евгеньевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые как **«Стороны»**, заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем **«Договор Аренды»** или **«Договор»**) о нижеследующем:

Определения

Для целей настоящего Договора, перечисленные ниже термины будут иметь следующие значения:

«Акт Приема-Передачи» – акт, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Земельного участка в аренду и предоставляющий Арендатору право владения и пользования;

«Арендатор» – физическое или юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре Аренды, осуществляющее аренду земельного участка на основании настоящего Договора Аренды и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором Аренды и действующим законодательством;

«Арендодатель» – физическое или юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре Аренды, предоставляющее Арендатору в аренду земельный участок, принадлежащую ему на праве собственности и имеющее все необходимые права на сдачу Земельного участка в аренду;

«Арендная Плата» – денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду земельного участка в течение Срока Аренды по дату возврата земельного участка Арендодателю по Акту приема-передачи. Состав, размер денежных средств и порядок их уплаты определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре Аренды;

«Дата начала аренды» или **«Дата начала»** - дата подписания Акта приема-передачи;

«Государственные Органы» – органы законодательной, исполнительной, судебной или иной власти или один из них, а также любые уполномоченные ими должностные лица;

«Договор» - настоящий документ, содержащий соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой земельного участка, совершенное Арендодателем и Арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему;

«Надлежащее состояние» - такое состояние любого упомянутого в настоящем Договоре имущества, которое позволяет пользоваться им в соответствии с его целевым назначением, и которое соответствует (в случаях, когда это применимо) предусмотренным законами и иными правовыми актами Российской Федерации требованиями технических, строительных, пожарных, санитарных и экологических норм и правил, правил пользования тепловой и электрической энергией, системами водоснабжения, водоотведения и канализации;

«Несоблюдение обязательств Арендатором» - нарушение Арендатором любых обязательств по настоящему Договору;

«Срок Аренды» – период времени, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему земельный участок в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором Аренды.

1. Предмет Договора Аренды

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору земельный участок во временное пользование (Аренду), а Арендатор обязуется принять земельный участок и своевременно оплачивать Арендную плату и иные платежи по настоящему договору.

1.2. При заключении настоящего Договора аренды, земельный участок был осмотрен Арендатором.

1.3. Стороны подписывают Акт приема-передачи.

1.4. Земельный участок с кадастровым (условным) номером: 44:27:040706:354; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, коммерческие объекты, гостиницы, объекты розничной торговли, объекты общественного питания, многоквартирные дома, общежития до трех этажей, общая площадь 6 154 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, ул. Лесная, д.11.

Земельный участок находится в залоге у участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании:

- договор купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации от 17.11.2015 №208;

- договор купли-продажи от 18.02.2016.

1.5. Размер Площади. Площадь арендуемого земельного участка составляет 6 154 кв.м.

1.6. Срок аренды земельного участка.

Срок аренды исчисляется с подписания договора аренды от 01.12.2016г. и составляет 3 (три) года.

2. Условия и порядок платежей

2.1. Арендатор обязуется ежемесячно уплачивать Арендодателю в течение Срока аренды и до истечения Срока Освобождения Арендную плату, состоящую из фиксированной части Арендной Платы; **Фиксированная часть Арендной платы составляет: 30 000 (Тридцать тысяч) рублей** в месяц.

2.2. Фиксированная часть Арендной Платы вносится Арендатором ежемесячно, самостоятельно, без получения счета от Арендодателя до 1 числа текущего месяца аренды включительно, путем перечисления необходимой суммы на банковский счет Арендодателя, либо на иной банковский счет Арендодателя, указанный Арендатору Арендодателем для этой цели.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. *Арендодатель имеет право:*

3.1.1. Обеспечить передачу земельного участка на срок аренды в день подписания договора. Передача участков оформляется актом приема-передачи.

3.1.2. Использовать право применения Временных ограничительных мер в отношении Земельного участка Арендатора для обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору аренды, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по оплате Арендной платы, и других платежей, предусмотренных настоящим Договором в сроки, установленные Договором.

3.1.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в сторону увеличения не чаще 1 раза в год на сумму не более 10% от размера арендной платы. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендатору в письменном виде за 10 дней до даты предполагаемого увеличения. У Арендатора сохраняется право на расторжение Договора аренды в случае несогласия с увеличением арендной платы. При не поступлении письменного возражения от Арендатора в течение 10 дней после получения им уведомления об увеличении арендной платы, начисление арендной платы производится с учетом изменений.

3.2. *Арендатор имеет право:*

3.2.1. Сдавать Земельный участок в субаренду только с письменного согласования с Арендодателем.

3.2.2. По истечении Срока аренды по настоящему Договору Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение с Арендодателем договора аренды на новый срок.

3.2.3. Осуществить государственную регистрацию договора не позднее 10 дней с дня подписания договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

Российской Федерации.

4.2. Невыполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору и/или любому приложению к Договору является нарушением его обязательств. При направлении Арендодателем Уведомления о нарушении обязательств, Арендатор обязуется немедленно устранить нарушение. Если в Уведомлении о нарушении обязательств указан какой-либо срок, Арендатор обязуется устранить нарушение в указанный срок.

4.3. Арендодатель при наличии вины возмещает Арендатору убытки, которые причинены имуществу Арендатора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

4.5. Арендодатель не возмещает Арендатору убытки, причиненные Временными ограничительными мерами и Удержанием, принятыми по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.6. Арендодатель не обязан возмещать Арендатору упущенную выгоду, возникшую в результате причинения вреда имуществу Арендатора.

5. Расторжение Договора Аренды

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем *в следующих случаях:*

- когда Арендатор более одного раза по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит Арендную плату полностью или частично;
- допускает просрочку внесения Арендной платы и иных платежей по Договору полностью или частично, составляющую более 30 календарных дней;
- когда Арендатор в течение 10 (десяти) календарных дней после принятия Арендодателем Временных ограничительных мер не устранит нарушение настоящего Договора, явившееся основанием для принятия Временных ограничительных мер.

5.2. Договор может быть расторгнут с силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

5.3. Односторонне расторжение договора не допускается.

5.4. При не достижении согласия, неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора одной из сторон, Договор может быть расторгнут в арбитражном суде в установленном законом порядке.

6. Применимое законодательство

6.1. Настоящий Договор толкуется и регулируется в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

6.3. Если Стороны не придут к соглашению в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения одной из Сторон уведомления другой Стороны о наличии и предмете спора, то все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Костромской области.

7. Уступка прав и обязательств

7.1. Арендатор не имеет право переуступать любые права или обязательства по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.2. Настоящим Арендатор дает свое согласие на то, что Земельный участок в любое время может быть сдан в залог. При наступлении указанного события Арендодатель направляет Арендатору уведомление о залоге с требованием подтвердить получение уведомления. Уведомление с отметкой Арендатора или ответ Арендатора, в зависимости от содержания и требования Арендодателя, изложенного в уведомлении, Арендатор обязан вернуть/предоставить с подтверждением в течение 15 (пятнадцати) календарных дней или в срок, указанный в самом уведомлении.

7.3. При передаче Арендодателем Земельного участка в доверительное управление третьему лицу все права и обязанности по настоящему Договору переходят к доверительному управляющему, при этом условия настоящего Договора аренды остаются прежними.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение

своих обязательств по настоящему Договору, если это является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, снежные заносы и другие стихийные бедствия, войны, военные действия, а также решения государственных органов, нормативные акты и/или решения антимонопольных органов Российской Федерации.

8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая Сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую Сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению). В течение 10 (десяти) дней после прекращения действия обстоятельств форс-мажора пострадавшая Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление с указанием срока, необходимого ей для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

9. Заключительные условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, один – Арендодателю, второй – Арендатору, третий - хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Якив Евгений Анатольевич,
зарегистрированный по адресу:
г. Кострома, ул. Радужная, дом 3, квартира 1

/Е.А. Якив/

Арендатор:

ООО «Омега-Мир»
ИНН 4401067916;
ОГРН 1064401040230
Адрес: г. Кострома, пр. Ключевской, д.1

/И.Е. Смирнова/

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области	
Номер регистрационного округа 44	
Произведена государственная регистрация _____	
Дата регистрации	30 января 2016 г.
Номер регистрации	10/01/2016-0089/1
Регистратор	(Позелува О.А.)



Акт приема-передачи

РФ, г. Кострома

«01» декабря 2016г.

Якив Евгений Анатольевич, 05.01.1975 г.р., паспорт гражданина РФ 34 04 715553, выдан Отделом Внутренних Дел Заволжского округа г. Костромы 23.11.2004г., зарегистрированный по адресу: г. Кострома, ул. Радужная, дом 3, квартира 1, именуемый в дальнейшем *«Арендодатель»*, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА-МИР», ИНН 4401067916, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Костроме за основным государственным регистрационным номером 1064401040230 от 06.09.2006г., адрес места нахождения: Россия, Костромская область, г. Кострома, пр. Ключевской, д.1, именуемое в дальнейшем *«Арендатор»*, в лице генерального директора Смирновой Ирины Евгеньевны, действующего на основании Устава, с другой стороны приняло в аренду:

Земельный участок с кадастровым (условным) номером: 44:27:040706:354; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, коммерческие объекты, гостиницы, объекты розничной торговли, объекты общественного питания, многоквартирные дома, общежития до трех этажей, общая площадь 6 154 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, ул. Лесная, д.11.

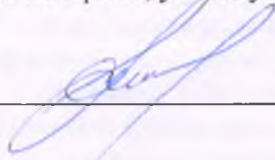
Земельный участок осмотрен, претензии по качеству у Арендатора отсутствуют.

Акт приема-передачи составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится – в «Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области», по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Якив Евгений Анатольевич,
зарегистрированный по адресу:
г. Кострома, ул. Радужная, дом 3, квартира 1



/Е.А. Якив/

Арендатор:

ООО «Омега-Мир»
ИНН 4401067916;
ОГРН 1064401040230
Адрес: г. Кострома, пр. Ключевской, д.1



/И.Е. Смирнова/

М.П.

АО «Костромской Мукомольный завод»

Ярославская область, г. Ярославль, проезд Домостроителей, д. 1, пом.4
Тел (факс): (4942) 63-00-00
ИНН/ОГРН 4401025698/1024400513598

12.12.2016 г.

В Управление Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии по Костромской
области

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

АО «Костромской Мукомольный завод» в лице генерального директора Кузьмина Владимира Ивановича сообщает о том, что жилые дома,

1) введенные в эксплуатацию:

- жилой дом 12а (по ГП со встроенной подземной парковкой по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровыми номерами:

44:27:040706:10; 44:27:040706:45; 44:27:040706:226;

- жилой дом 36а, (16,17,18 по ГП по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:228;

- жилой дом 36б (19,20,21 по ГП по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:232;

- дом 11 (23 по ГП по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:222;

- дом 11а (24 по ГП по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:227;

- дом 11б (25 по ГП по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:356;

- дом 11в (26 по ГП по улице Лесной, д.11), расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:224;

2) строящиеся:

- дом 15 по ГП по улице Лесной, д.11, расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:221;

- дом 12 по ГП по улице Лесной, д.11, расположен на земельном участке с кадастровым номером:

44:27:040706:44; 44:27:040706:357.


Договоры долевого участия не регистрировались АО «Костромским Мукомольным заводом» на земельный участок: 44:27:040706:354.

Генеральный директор

Кузьмин Владимир Иванович



Согласие участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 44:27:040706:354, находящегося по адресу: г. Кострома, ул. Лесная, д.11, между Якив Е.А. и ООО «Омега-Мир», ИНН 4401067916, ОГРН 1064401040230

Номер дома	№ квартиры	площадь (м2)	Ф.И.О. собственника	Паспортные данные	Подпись
12а	21	45,7	Тимошин Сергей Анатольевич	<i>Гр. Тимошин Сергей Анатольевич, 10.06.1958 г.р., паспорт гражданина РФ серия 46 04 № 695842, выдан Отделом внутренних дел города Щелково-3 Московской области, 04.07.2003 г., код подразделения 502-070, зарегистрированный(ая) по адресу: Московская область, г.Щелково-3, ул.Ленина, д.8, кв.20</i>	
12а	48	84,8	Орлов Александр Михайлович	<i>гр. Орлов Александр Михайлович, 26.06.1986 г.р., паспорт гражданина РФ серии 3406 №811553, выданный ОВД Давыдовского округа, города Костромы 12.07.2006 г., зарегистрированный по адресу: Костромская область, г. Кострома, м/р-н. Давыдовский-3, д.5, кв.98</i>	