

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1

г. Новосибирск

«29» июля 2020г.

**Индивидуальный Предприниматель (ИП) Медведев Станислав Анатольевич**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Авалон»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **директора Медведева Р.А.**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в возмездное пользование земельный участок площадью **1628** (Одна тысяча шестьсот двадцать восемь) кв.м., расположенный по адресу: **Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, переулок Серебряный**, кадастровый номер **54:35:091000:603**, именуемый в дальнейшем «Участок», указанный в Выписке из Единого государственного реестра, принадлежащий Арендодателю на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 17.07.2020г. сделана запись регистрации №54:35:091000:603-54/169/2020-3.

1.2. Земельный участок предоставляется в аренду для строительства многоквартирных жилых домов.

1.3. Использование земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами.

### 2. Срок договора

2.1. Срок действия договора устанавливается на 5 (пять) лет с момента его заключения.

2.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по желанию любой из сторон, предупредив об этом другую сторону не позднее, чем за 10 дней до даты прекращения Договора, указанной в предупреждении.

### 3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Ежемесячный размер арендной платы составляет 10 000 рублей (десять тысяч рублей 00 коп.).

3.2. Арендатор самостоятельно ежемесячно производит оплату арендной платы по Договору на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством, путем направления Арендатору письменного уведомления об изменении арендной платы. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания Дополнительного соглашения. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

3.4. Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей.

## 4. Права и обязанности сторон

### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

4.1.2. Вносить в соответствующие органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий Договора.

### 4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании, определенными в пункте 1.2. настоящего Договора, и нести все необходимые расходы по его содержанию и благоустройству.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

4.2.3. Соблюдать нормы и требования, установленные землеустроительными, градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

4.2.4. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

Не препятствовать соответствующим организациям и службам проводить геодезические, землеустроительные, градостроительные и другие исследования, изыскания и работы, в том числе не препятствовать прокладке новых инженерных сетей.

4.2.5. Не сдавать земельный участок в целом или частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя. При этом порядок сдачи земельного участка в субаренду определяется Арендодателем, а размер арендной платы подлежит перерасчету с учетом соответствующих коэффициентов к арендной плате.

4.2.6. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению земельного участка правами третьих лиц без письменного разрешения Арендодателя.

4.2.7. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на земельный участок.

4.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на участке, загрязнению прилегающих земель.

4.2.9. Не нарушать права и законные интересы правообладателей земельных участков, прилегающих к арендуемому участку.

4.2.10. Устранить за свой счет недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего.

4.2.11. В случае изменения адреса места нахождения или других реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.12. При расторжении Договора передать земельный участок Арендодателю не позднее последнего дня срока действия Договора по акту приема-передачи в пригодном состоянии, в соответствии с его назначением.

4.2.13. При расторжении Договора в соответствии с п. 6.2 настоящего договора Арендатор по требованию привести земельный участок в первоначальное состояние.

4.2.14. Обеспечить в соответствии с требованиями соответствующих органов осуществление комплекса мероприятий, направленных на антитеррористическую безопасность.

#### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Производить улучшение земельного участка, размещать здания и сооружения только после представления Арендодателю соответствующих разрешений, полученных в установленном порядке.

4.3.2. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земельного участка или его части для государственных и муниципальных нужд.

### 5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по оплате арендных платежей в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Неустойка (штраф, пеня) за неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий договора оплачивается Арендатором в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором других обязанностей, перечисленных в п. 4.2 (кроме п. 4.2.2) настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 % годовой арендной платы, рассчитываемой по цене аренды земельного участка на момент обнаружения факта нарушения условий Договора.

В случае нарушения п.п. 4.2.4, 4.2.5, 4.2.11, 4.2.14 настоящего Договора (воспрепятствование прокладке (ремонту или обслуживанию) новых инженерных сетей, ухудшение качественных характеристик земельного участка и нарушение прав и законных интересов владельцев и пользователей земельных участков, невыполнение требований антитеррористической безопасности и т.д.), Арендатор, помимо штрафных санкций, несет полную материальную ответственность, связанную с возмещением причиненного ущерба и упущенной выгоды.

5.3. За иные нарушения условий Договора стороны несут ответственность в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Возмещению подлежат убытки в виде реального ущерба и упущенной выгоды. Бремя доказывания убытков лежит на потерпевшей стороне.

5.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

5.5. Если по окончании срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не возвратил земельный участок, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

5.6. Если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям пунктов 4.2.10 или 4.2.12 настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае, если Арендатор использует не предоставленные в установленном порядке прилегающие земельные участки, Арендатор обязан привести указанные земельные участки в первоначальное состояние.

5.8. Возмещение убытков, уплата неустойки и штрафов не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных

землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, т.е. действия непреодолимой силы ("Форс-мажор").

## **6. Изменение и расторжение договора**

6.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях, предусмотренных законодательством) и скреплены оттисками печатей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

6.2. В случае если по окончании действия договора, установленного пунктом 2.1, Арендатор продолжает использовать земельный участок при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую сторону не позднее, чем за 10 дней до даты прекращения Договора, указанной в предупреждении.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

6.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признаваемых сторонами существенных нарушениях Договора:

6.4.1. При использовании Участка с нарушением условий, установленных в пункте 1.2. настоящего Договора.

6.4.2. В случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

6.4.3. При невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа независимо от её последующего внесения.

6.4.4. В случае нарушения Арендатором пункта 4.2.6 настоящего Договора.

6.5. Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения договора, направив Арендодателю соответствующее уведомление не менее чем за 1 месяц, с оплатой Арендодателю возмещения в размере месячной арендной платы.

6.6. Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по внесению арендной платы и уплате неустойки. При этом стоимость затрат, произведенных Арендатором при освоении земельного участка, не возмещается.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Изменение характеристик Участка на основании представленных Арендатором документов, в том числе изменение его площади или разрешенного использования, не является основанием для пересмотра фактически исполненных обязательств по настоящему Договору.

7.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон Договора и один экземпляр для Управления

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Арендодатель:**

**Индивидуальный Предприниматель Медведев Станислав Анатольевич, Свидетельство 54 №005136525 от 26.05.2016г.**


ОГРНИП 316547600119563, ИНН 540864624690

р/сч 40802810223510000617 Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»,

БИК 045004774,

к/с 30101810600000000774

20.07.1991 года рождения, паспорт 50 11 858918 выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Советском районе г. Новосибирска 05.08.2011 года, код подразделения 542-013, зарегистрирован по адресу: г. Новосибирск, ул. Бульвар Молодежи, дом № 16А, кв. 6

  
\_\_\_\_\_ / С.А.Медведев.

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Авалон»,**


630060, г. Новосибирск, ул. Благовещенская, д. 48/1, секция 3, тел. 349-90-65,

ОГРН 1155476016376, ИНН 5408001391, КПП 540801001

р/сч 40702810444050014287 в Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск,

БИК 045004641,

к/с 30101810500000000641

  
\_\_\_\_\_ / Р.А.Медведев.

Г

О

И

А,

И

ИИ

ИВ

ОЙ

СТИ

ГОМ

НЕ

ром

ется

у.

по

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

Дата регистрации

13.08.2020

Номер регистрации

54:35:091000:603-54/163/2020-6

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав

  
(подпись, М.П.)

Юркова В.В.  
(Ф.И.О.)

