

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Иваново

«10» марта 2023 года

Индивидуальный предприниматель Грингауз Игорь Аркадьевич (ОГРНИП 323370000007276), именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» (ОГРН 1203700017443), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Грингауза Андрея Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, площадью 5573 +/- 26 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 2-я Камвольная, кадастровый номер: 37:24:000000:5173 (далее по тексту – земельный участок, Объект).

1.2. Земельный участок передаётся Арендатору для строительства многоэтажной жилой застройки (высотной застройки).

1.3. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 37:24:000000:5173-37/073/2023-1 от 10.03.2023г. Право собственности подтверждается выпиской от 10.03.2023г. из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной ОГБУ «МФЦ» Управление по работе с субъектами МСП.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок не продан, не заложен, не обременен иными правами третьих лиц, в споре, под арестом или иным запрещением не находится.

1.5. Согласно сведениям, указанным в выписки из ЕГРН от 10.03.2023г., на земельном участке расположены следующие объекты:

1.5.1. нежилое здание с кадастровым номером 37:24:010444:29 площадью 9,3 кв.м.,

1.5.2. нежилое здание с кадастровым номером 37:24:010444:30 площадью 8,1 кв.м.,

1.5.3. нежилое здание с кадастровым номером 37:24:010444:31 площадью 6,1 кв.м.,

1.5.4. наружные сети водоснабжения с кадастровым номером 37:24:000000:5163 протяженностью 244м.

1.6. Объект недвижимости, указанный в пп. 1.5.4. настоящего договора, принадлежит АО «ВОДОКАНАЛ» (ИНН: 3702597104) на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 37:24:000000:5163-37/073/2023-1 от 18.01.2023г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. **Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора;

2.1.2. Беспрепятственно посещать сданный в аренду земельный участок с целью реализации контрольных функций;

2.1.3. На возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими убытки, возникшие в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств, в том числе на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

2.1.4. Осуществлять иные полномочия, не ограниченные условиями настоящего договора.

2.2. **Арендодатель обязан:**

2.2.1. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего договора;

2.2.2. Снять с кадастрового учета объекты недвижимости, указанные в пп. 1.5.1.-1.5.3. настоящего договора, в срок до 10.05.2023г.;

2.2.3. Письменно, не менее чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия договора, уведомить Арендатора об отказе от заключения договора на новый срок;

2.3. **Арендатор обязан:**

2.3.1. Принять от Арендодателя земельный участок по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего договора;

2.3.2. Своевременно оплачивать арендную плату и иные платежи за арендуемый земельный участок на условиях и в сроки согласно раздела 3 настоящего договора;

2.3.3. Использовать арендованный земельный участок в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. настоящего договора.

Арендатор обязуется приступить к освоению земельного участка не позднее 10.06.2023г. Под освоением земельного участка понимаются подготовительные работы, включающие оформление исходно-разрешительной, проектно - изыскательской документаций, технических условий и т.п., предшествующие началу фактического использования земельного участка.

Арендатор обязуется разработать проектную документацию, получить разрешение на строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов) и на основании разрешения и действующего законодательства на земельном участке построить многоквартирный(ые) жилой(ые) дом(а).

2.3.4. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) земельному участку ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения земельного участка.

Арендатор обязуется немедленно извещать собственника объекта недвижимости, указанного в пп. 1.5.4. настоящего договора, о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) данному объекту недвижимости ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения данного объекта недвижимости.

Арендодатель не несет ответственность за жизнь и здоровье третьих лиц, находящихся в (на) земельном участке, а также находящееся в (на) земельном участке имущество Арендатора либо третьих лиц, поврежденное (или уничтоженное) в результате аварийных ситуаций и стихийных бедствий, в том числе, в результате пожара и в иных случаях.

В течение всего периода пользования Объектом Арендатор несет ответственность перед третьими лицами за причинение им вреда, в том числе возникшего в результате ненадлежащей эксплуатации Объекта.

2.3.5. Обеспечить представителям Арендодателя, а так же уполномоченным представителям государственных и муниципальных органов свободный доступ на земельный участок для осуществления контрольных функций.

Арендатор обязан не препятствовать собственнику объекта недвижимости, указанного в пп. 1.5.4. настоящего договора, в использовании данного объекта недвижимости по его функциональному назначению.

2.3.6. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемый земельный участок Арендодателю по акту приемки-передачи в срок 5 (пять) календарных дней с момента прекращения договорных отношений;

2.3.7. Не хранить и не использовать в (на) земельном участке вредные, химические, радиоактивные, взрывоопасные вещества, а также имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте без специального на то разрешения уполномоченных государственных органов и письменного согласия Арендодателя;

2.3.8. Осуществлять уборку прилегающей территории;

2.3.9. Соблюдать при использовании Объекта требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, эпидемиологических, противопожарных и иных правил, нормативов, регламентов.

2.4. **Арендатор имеет право:**

2.4.1. Пользоваться земельным участком в соответствии с условиями настоящего договора;

2.4.2. Требовать устранения допущенных Арендодателем нарушений условий настоящего договора;

2.4.3. Самостоятельно и за свой счет застраховать от всех имущественных рисков собственное имущество и оборудование, находящиеся на территории земельного участка;

2.4.4. Самостоятельно, за свой счет или привлекая денежные средства юридических лиц, осуществлять выполнение условий п. 2.3.3. настоящего Договора.

2.5. **Арендатор не вправе** без письменного согласия Арендодателя сдавать Объект в субаренду, уступать или передавать в залог права и обязанности, вытекающие из договора, вносить право аренды в совместную деятельность, уставные капиталы (фонды) юридических лиц любых форм собственности, совершать какие-либо гражданско-правовые сделки с правами, вытекающими из настоящего договора.

В случае передачи Объекта третьим лицам по каким-либо основаниям, Арендатор несет перед Арендодателем полную ответственность за действия (бездействия), совершаемые указанными лицами.

3. Арендная плата, порядок расчетов

3.1. За пользование арендуемым земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в размере **618 600 (шестьсот восемнадцать тысяч шестьсот)** рублей, НДС не облагается, за один месяц аренды.

Указанный размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон.

Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи.

3.2. Оплата арендной платы производится Арендатором ежемесячно, в виде предоплаты, не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого календарного месяца аренды, за исключением оплаты за первые 4 месяца аренды.

Оплата арендной платы за первые 4 месяца аренды производится Арендатором в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

4. Обстоятельства непреодолимой силы

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Изменение рыночной конъюнктуры, а также иные экономические факторы (за исключением блокады и эмбарго) к таким событиям не относятся.

4.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 4.1 настоящего договора обстоятельств, сторона по договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна незамедлительно известить об этом другую сторону в письменной форме.

4.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев подряд, Стороны проводят переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения настоящего договора и достижения соответствующей договоренности.

5. Ответственность сторон

5.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по настоящему договору, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. За нарушение срока, указанного в п. 3.2. настоящего договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим договором.

6.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор в следующих случаях:

6.2.1. При использовании Арендатором земельного участка в целом или в части не в соответствии с целевым назначением, а также при совершении действий, указанных в п. 2.5. настоящего договора, без письменного согласия Арендодателя;

6.2.2. При ухудшении Арендатором состояния земельного участка;

6.2.3. При однократном нарушении сроков внесения предусмотренных настоящим договором платежей в полном размере на срок более чем 5 (пять) рабочих дней или двукратно в течение одного календарного года осуществляет внесение предусмотренных договором платежей не с нарушением сроков, предусмотренных настоящим договором;

6.2.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором обязанностей по настоящему договору.

6.3. В случаях одностороннего внесудебного расторжения договора по основаниям указанным в п.п. 6.2.1.-6.2.4. настоящего договора, договор считается расторгнутым с момента доставки Арендатору соответствующего уведомления от Арендодателя о расторжении настоящего договора.

6.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, предупредив об этом другую сторону за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1. Договор заключен сроком до 10.03.2026г.

7.2. В случае если ни одна из сторон не заявит о расторжении настоящего договора по истечении срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора, договор считается перезаключенным на тот же срок.

7.3. Обязательства, предусмотренные настоящим договором, Стороны принимают на себя и начинают исполнять с момента подписания Договора. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ с момента подписания Договора.

8. Прочие условия

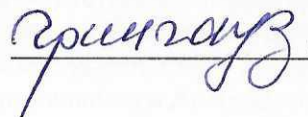
- 8.1. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области за счет средств Арендодателя.
- 8.2. С момента заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры, между сторонами относящиеся к предмету настоящего договора утрачивают силу.
- 8.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменениях своих юридических адресов, номеров телефонов, телефаксов и банковских реквизитов не позднее двух дней со дня их изменения. При не извещении сторонами друг друга об изменениях реквизитов, уведомления и платежи, направленные на реквизиты, указанные в п. 9 настоящего договора считаются надлежащими.
- 8.4. Надлежащим уведомлением по настоящему Договору считается направление почтовой или курьерской корреспонденции по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо в случае их изменения - в соответствующих письмах. Сообщение считается доставленным, если оно поступило по адресу, указанному в настоящем договоре (или извещении об изменении адреса) независимо от того, кто получил корреспонденцию – непосредственно Сторона настоящего Договора или третье лицо, либо корреспонденция вернулась в связи с возвратом, истечением срока ее хранения, отказом от ее получения, отсутствием адресата и т.п.
- 8.5. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться Сторонами настоящего Договора, уполномоченными лицами Сторон. Сторонами могут быть установлены иные условия соблюдения конфиденциальности.
- 8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешиться путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Ивановской области. Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана дать на нее ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее получения. Спор может быть передан на рассмотрение суда по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента направления претензии в адрес Стороны, нарушившей обязательства по настоящему договору.
- 8.7. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.
- 8.8. Настоящий договор составлен и отпечатан в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель Грингауз Игорь Аркадьевич
27.02.1955 года рождения, СНИЛС 068-484-300 92
ОГРНИП: 323370000007276, ИНН: 373100568483
Паспорт серии 2402 № 767539 выдан 28.03.2003г. Отделом Внутренних Дел Фрунзенского района г. Иваново.
Адрес: 153033, Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Беяницы, ул. 1-я Сосновая, д. 6.
Банковские реквизиты: ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»
р/с 40802810704640005458 БИК 044525297 к/с 30101810945250000297

Индивидуальный предприниматель

 / Грингауз И.А./

Арендатор:

ООО «СЗ «ЖСК»
ОГРН: 1203700017443, ИНН: 3702249611, КПП: 370201001
Адрес: 153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Александрова, д.2 А, кв.43
Банковские реквизиты: р/с 40702810302000095981 в ЯРОСЛАВСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК» г.Ярославль, БИК 047888760 к/с 30101810300000000760

Генеральный директор



 / Грингауз А.И./

28 MAR 2023

ОГБУ «МФЦ для БКВРСА»

ИВАНОВО, ПР. ШЕРЕМЕТОВСКИЙ ОБГ

ИНЖЕНЕР 1-ОЙ КАТЕГОРИИ

Черезова Р.С. М.г.

ОГБУ «МФЦ»
153037, обл. Ивановская, г. Иваново, пр-кт. Шереметовский, д. 85Г
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. *Черезова Р.С.* Подпись: *Р.С. Черезова*
Дата: 28 MAR 2023

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 4 листах



Акт приема – передачи

г. Иваново

«10» марта 2023 года

Индивидуальный предприниматель Грингауз Игорь Аркадьевич (ОГРНИП 323370000007276), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» (ОГРН 1203700017443), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Грингауза Андрея Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи к договору аренды земельного участка от 10 марта 2023 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора по настоящему акту приема-передачи Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, площадью 5573 +/- 26 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 2-я Камвольная, кадастровый номер: 37:24:000000:5173 (далее по тексту – земельный участок).
2. Земельный участок находится в состоянии, позволяющем его использование в соответствии с назначением, указанным в Договоре. Претензий Арендатора к Арендодателю относительно передаваемого земельного участка не имеется.
3. Настоящий Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора, составлен и отпечатан в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора.

Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель Грингауз Игорь Аркадьевич
27.02.1955 года рождения, СНИЛС 068-484-300 92
ОГРНИП: 323370000007276, ИНН: 373100568483
Паспорт серии 2402 № 767539 выдан 28.03.2003г. Отделом Внутренних Дел Фрунзенского района г. Иваново.
Адрес: 153033, Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Беяницы, ул. 1-я Сосновая, д. 6.
Банковские реквизиты: ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»
р/с 40802810704640005458 БИК 044525297 к/с 30101810945250000297

Индивидуальный предприниматель

 / Грингауз И.А./

Арендатор:

ООО «СЗ «ЖСК»
ОГРН: 1203700017443, ИНН: 3702249611, КПП: 370201001
Адрес: 153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Танкиста Александрова, д.2 А, кв.43
Банковские реквизиты: р/с 40702810302000095981 в ЯРОСЛАВСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г.Ярославль, БИК 047888760 к/с 30101810300000000760

Генеральный директор



 / Грингауз А.И./

