

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Кострома

«05» декабря 2016года.

ООО «ДИРЕКЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Смирнова Олега Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Покровский Юрий Сергеевич** 07.10.1951 года рождения, место рождения г. Шарья Костромской области, паспорт 34 03 475719 выдан 28.02.2003г. Отделом внутренних дел гор. Шарья и Шарьинского района Костромской области, зарегистрированный по адресу: Костромская область, г. Шарья, ул. Авиационная д. 42, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, далее «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый далее — Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По условиям Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять и использовать на условиях договора нижеуказанные объекты недвижимости, именуемые далее по тексту «имущество»:

1.1.1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: **одноквартирные (индивидуальные) жилые дома, многоквартирные жилые дома до 3-х этажей, площадь 1160кв.м**, адрес (местонахождение) объекта: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Мясницкая, д. 19Д. Кадастровый номер: 44:27:040608:49.

Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества посредством публичного предложения (с условием о задатке) от 28.11.2013года № 23 о чем в ЕГРП 17.02.2016г. сделана запись о регистрации № 44-44/001-44/001/015/2016-3692/1, свидетельство от 17.02.2016г. выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области;

1.2. Цель использования Арендатором имущества: осуществление строительства 9-ти квартирного 3-этажного жилого дома.

1.3. Арендатор гарантирует, что в отношении сдаваемого в субаренду имущества отсутствуют споры, под запретом, арестом не состоит.

1.4. Настоящим Арендодатель информирует Арендатора, что имущество является объектом, представляющим историко-культурную ценность «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Никольской и Козьмодемьянской улиц, XV-XVIII вв.» (постановлением главы администрации Костромской области №470 от 28.10.1999 года).

2. Срок аренды и порядок вступления в силу.

2.1. Договор вступает в силу с момента подписания. Срок действия Договора — до 31 марта 2019года

3. Арендная плата и порядок расчетов Сторон

3.1. Арендатор обязуется ежемесячно уплачивать Арендатору арендную плату за пользование имуществом.

Арендная плата начисляется, начиная с «01» апреля 2016года при подписании акта приема-передачи имущества.

Размер арендной составляет 100 (Сто) рублей за 1 (один) квадратный метр площади земельного участка, указанного в п.1.1.1 настоящего договора, НДС не облагается в силу применения Арендатором упрощенной системы налогообложения. Изменение размера арендной платы определяется дополнительным соглашением сторон (в случае ее изменения).

Арендная плата включает плату за пользование объектами недвижимости, а также коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, канализация, электричество).

Срок оплаты — не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца предшествующего отчетному (в порядке предоплаты).

Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем по предварительному (за десять дней) письменному уведомлению Арендатора о таком изменении, но не чаще чем один раз в год.

Выплата Арендатором арендной платы производится на основании Договора, при этом дополнительного предъявления счетов на предоплату не требуется. Основанием для списания / погашения иных обязательств по Договору являются счета на оплату с приложением документов первичного учета или порядка расчета.

Обязательство по оплате считается исполненным в день списания денежных средств со счета Арендатора.

Неиспользование имущества Арендатором после подписания акта приема-передачи не может служить основанием для неисполнения обязательства по внесению арендной платы.

4. Обязательства Сторон

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Принять имущество и использовать его в соответствии с условиями Договора, использование имущества не в соответствии с указанными в Договоре целями является существенным нарушением условий Договора и самостоятельным основанием для одностороннего отказа (расторжения) Арендодателя от Договора.

4.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату по Договору.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. имеет право на беспрепятственный доступ в помещения в присутствии представителя Арендатора.

4.2.2. осуществлять начисление и предъявлять к оплате штрафные санкции в порядке и на условиях Договора.

5. Передача имущества в аренду и возврат

5.1. Прием-передача имущества осуществляется по акту приема-передачи и производится полномочными представителями Сторон. Акт приема-передачи имущества отражает его техническое состояние на момент сдачи в аренду. Имущество передается в состоянии как есть на момент приемки, все недостатки о которых Арендатору известно на момент приемки имущества отражаются в акте.

5.2. Обязательство Арендодателя по передаче имущества в пользование Арендатору считается выполненным с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые им были оговорены при заключении настоящего Договора либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время визуального осмотра объектов аренды за исключением недостатков, указанных в передаточном акте.

Арендатор

Арендодатель

6.3. В случае нарушения Арендатором условий Договора, он оплачивает Арендодателю все обоснованные расходы, связанные с устранением ущерба, возникшего в связи с таким нарушением.

6.4. За просрочку исполнения обязательства по внесению арендной платы, либо внесение её не в полном объеме, Арендатор несет ответственность в виде уплаты пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

При задержке возврата имущества со стороны Арендатора последнему начисляется неустойка в виде штрафа в размере равном двадцать процентов от арендной платы за месяц за каждый день просрочки возврата имущества.

Очередность списания поступивших от Арендатора денежных средств определяется в следующем порядке (не зависимо от основания платежа, указанного Арендатором в платежном документе):

- погашения задолженности Арендатора по оплате финансовых санкций за просрочку внесения арендной платы;
- погашения иной задолженности Арендатора, возникшей в рамках Договора;
- погашения основной задолженности по арендной плате.

Датой начисления процентов, штрафов, пеней, предусмотренных договором, за весь период неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, является дата, следующая за датой, когда обязательства, возникшие из договора, должны быть исполнены.

7. Расторжение Договора

7.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор только в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке без обращения в суд в случае:

- использования имущества не по целевому назначению;
- существенного ухудшения состояния имущества;
- допущения со стороны Арендатора просрочки по внесению арендной платы свыше десяти дней.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут Арендатором по основаниям обусловленным в статье 620 ГК РФ.

7.4. Любая из Сторон вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив об этом другую Сторону не менее чем за один месяц до даты расторжения Договора. Указанный срок предварительного уведомления не применяется к случаям отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2., или в случае, если иной срок прямо предусмотрен настоящим Договором.

8. Дополнительные положения

8.1. Положения настоящего Договора могут быть изменены или дополнены путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными лицами Сторон. Данные дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами.

8.3. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 5 дней с даты отправления. Претензия направляется заказным письмом и/или нарочным. В случае отказа в удовлетворении претензии либо неполучения ответа на претензию в течение 5 дней с момента ее направления другой Стороне, Сторона, направившая претензию, вправе обратиться в Арбитражный суд по месту нахождения Имущества (Арбитражный суд Костромской области).

8.4. О любом изменении своих реквизитов сторона обязана уведомить другую сторону в течение трех дней с момента вступления в силу соответствующих изменений.

Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату курьером экспресс-почты, заказным письмом; корреспонденция считается доставленной адресату, если она поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от адресата, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

8.5. Настоящий Договор составлен на русском языке, в трех экземплярах

Приложения:

1. Копия свидетельств о праве собственности на земельный участок
2. акт приема-передачи земельного участка

9. Реквизиты и подписи сторон

Арендатор:

**ООО «ДИРЕКЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

Юр. адрес: 156000, г. Кострома, ул. Мясницкая, д.19д.
ИНН / КПП 4401129601 / 440101001
Р/с 40702810229000001445 в Костромское Отделение
№ 8640 ПАО Сбербанк БИК 043469623 к/с
30101810200000000623

Генеральный директор
Смирнов О.В.
М.П.



Арендодатель:

Покровский Юрьевич Сергеевич

место регистрации: Костромская область, г. Шарья, ул.
Авиационная, д. 42
паспорт серии 34 03 475719 выдан 30.12.2003г. ОВД г.
Шарья и Шарьинского района Костромской области
ИНН 44700110703

Покровский Ю.С.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Костромской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Костромская область

Дата выдачи:

17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества посредством публичного предложения (с условием о задатке) от 28.11.2013 №23

Субъект (субъекты) права: Покровский Юрий Сергеевич, дата рождения: 07.10.1951, место рождения: гор.Шарья Костромской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 054-294-140 51

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 44:27:040608:49

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные (индивидуальные) жилые дома, многоквартирные жилые дома до 3-х этажей, площадь 1 160 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Костромская область, Костромской район, г.Кострома, ул.Мясницкая, д.19Д.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 44-44/001-44/001/015/2016-3692/1

Государственный регистратор

Казанцева С. Н.

(подпись, и.п.)

44-44/001-44/001/015/2016-3692/1



АКТ
Приема-передачи имущества

г. Кострома

«05» декабря 2016г.

ООО «ДИРЕКЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Смирнова Олега Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Покровский Юрий Сергеевич 07.10.1951 года рождения, место рождения г. Шарья Костромской области, паспорт 34 03 475719 выдан 28.02.2003г. Отделом внутренних дел гор. Шарья и Шарьинского района Костромской области, зарегистрированный по адресу: Костромская область, г. Шарья, ул. Авиационная д. 42, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, подписали настоящий акт в том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение пользование на условиях Договора следующее имущество:

1.1.1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: **одноквартирные (индивидуальные) жилые дома, многоквартирные жилые дома до 3-х этажей, площадь 1160кв.м**, адрес (местонахождение) объекта: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Мясницкая, д. 19Д. Кадастровый номер: 44:27:040608:49.

Арендатор настоящим подтверждает, что состояние имущества соответствует условиям Договора. Претензий по состоянию имущества Арендатор не имеет.

Настоящий Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Имущество принял Арендатор:

ООО "ДИРЕКЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

Генеральный директор
Смирнов О.В.



Имущество передал Арендодатель:

Покровский Юрий Сергеевич

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографий по Костромской области

Номер регистрационного округа 44
Произведена государственная регистрация _____
Дата регистрации: 26 декабря 2016
Номер регистрации 44-44/002/2016/000/2016-9752/7
Регистратор _____ (Максимова Е.О.)



Прошито и скреплено печатью
на
4 листах
Генеральный директор
ООО «Дирекция
капитального строительства»
Смирнов О.В.