

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
N 4/ 14**

г. Волгодонск

" 30 " июля 2014 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Милана», действующее на основании Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № 123 по ул. Ленина в лице директора Стародубцева Валентина Васильевича, действующего на основании Устава.

АРЕНДАТОР: индивидуальный предприниматель Кулиев Эльчин Исфандияр Оглы, ИНН 614300459109, внесенный в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 304614331600108 от 11.11.2004г МРИ МНС России № 4 по Ростовской области территориальный участок 6143 по г.Волгодонску,

в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду часть земельного участка (далее – Участок) площадью 0,0040 га, из общей площади земельного участка, относящегося к жилому дому № 123 по улице Ленина, г. Волгодонск, Ростовской области, и являющегося его неотъемлемой частью, для использования под торговый павильон «Продукты», в границах, указанных в приложении N 1 к договору.

2. Срок Договора

2.1. Срок действия договора устанавливается: с 01.08.2014г по 30.06.2015г.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

2.3. Договор, вступает в силу с 01.08.2014г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора составляет 2306,00 руб. в месяц

3.2. Арендная плата вносится безналичным платежом по реквизитам Арендодателя (п.10 настоящего Договора).

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа месяца следующего за истекшим.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения коэффициента инфляции без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

3.6. Уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании платежных документов, направленных Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

3.7. Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов инфляции, либо с даты подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований земельного законодательства.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Требовать надлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора.

4.1.4. Направлять Арендатору предписания об устранении нарушений требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил, условий настоящего Договора.

4.1.5. Изъять Участок для нужд дома в порядке, установленном законодательством, муниципальными правовыми актами.

4.1.6. В соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации досрочно в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения Договора в случаях:

а) невнесения Арендатором арендной платы, указанной в п. 3.1 Договора, более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

б) неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы, указанной в п. 3.3 Договора;

в) использования Арендатором Участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;

г) использования Арендатором Участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка;

д) неиспользования (неосвоения) Участка в течение установленных сроков;

е) отказа Арендатора от подписания соглашения о внесении изменений в Договор при пересчете Арендодателем арендной платы, указанной п. 3.1 Договора;

ж) неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных пп. 4.4.1 - 4.4.24 настоящего Договора.

з) по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанному в п. 4.1.6 настоящего Договора, Договор считается полностью расторгнутым и прекращенным по истечении десяти дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о таком отказе. В этом случае условия возврата Участка определяются в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего Договора.

4.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в пп. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам (перенайм) при условии получения письменного согласия Арендодателя, в порядке, установленном п. 4.4.16 настоящего Договора.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории Участка и прилегающей территории.

4.4.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4.4.9. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.10. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих территорий.

4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.13. Уведомить Арендодателя за десять дней с целью получения письменного согласия последнего о намерении передать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, передать Участок в субаренду.

4.4.14. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.15. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

4.4.16. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, до проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.17. Производить земляные, строительные и иные работы на Участке при получении соответствующих разрешений (согласований, ордеров) органов государственной власти, органов местного самоуправления, коммунальных служб.

4.4.18. Не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке.

4.4.19. Приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендатором или иными лицами по его поручению на Участке с нарушением, по мнению Арендодателя, условий настоящего Договора, требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил.

4.4.20. Выполнять в полном объеме предписания Арендодателя, указанные в п. 4.1.4 настоящего Договора, в срок, указанный в предписании.

4.4.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Договором.

4.4.22. За действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории, действующих как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п. 3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) "Невыясненные поступления", Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 5% от неверно уплаченной суммы.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- по требованию Арендодателя или Арендатора в судебном порядке на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством;

- в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке в связи с отказом Арендодателя от исполнения Договора в случаях, указанных в пункте 4.1.6 настоящего Договора;

- по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством.

6.3. Договор прекращается при его расторжении, в связи с прекращением Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

Договор также прекращается по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

6.4. При прекращении Договора в связи с его расторжением по основаниям, указанным в п. 4.1.6 настоящего Договора, Участок подлежит возврату Арендодателю в течение 10 дней с момента прекращения Договора.

Арендатор не вправе требовать возврата арендной платы, а также иных платежей, произведенных до момента прекращения Договора.

6.5. До момента подписания акта приема-передачи Участка в связи с прекращением, расторжением настоящего Договора Арендатор уплачивает арендную плату за Участок.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры, разногласия, требования и претензии, возникшие в ходе исполнения настоящего договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, подлежат окончательному разрешению в Третейском суде при Ростовской региональной общественной организации «Правовое обеспечение» города Волгодонска в соответствии с Регламентом указанного суда. Решение Третейского суда при Ростовской региональной общественной организации «Правовое обеспечение» города Волгодонска будет окончательным и обязательным для сторон и будет ими исполнено в сроки, указанные в решении Третейского суда.

8. Особые условия Договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

8.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

9. Приложения к Договору

9.1. Схема расположения земельного участка (копия), приложение 1

9.2. Акт приема-передачи, приложение 2

9.3. Свидетельство о государственной регистрации (копия), приложение 3

9.4. Свидетельство о постановке на учет (копия), приложение 4

9.5. Выписка из ЕГРН (копия), приложение 5

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

ООО «Милана»
ул. М.Горького д.153, т. 22-77-28,
Ростовская область, г. Волгодонск,
ИНН 6143058948
КПП 614301001
Р/сч 40702810900600142301
К/сч 30101810900000000707
БИК 046032707
Волгодонский филиал банка
«Возрождение» (ОАО) г. Волгодонск

Арендатор:

Кулиев Эльчин Исфандияр Оглы
Ростовская область, г. Волгодонск
ул. Ленина 120а кв.56
ИНН 614300459109
т.8-9514914413

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

ООО «Милана»



В.В. Стародубцев

Председатель Совета дома



Арендатор:



Э.И. Кулиев

Н.А. Доманский

Согласовано:

Главный бухгалтер



М.И. Костарева

Ведущий инженер




Н.В. Башаева

Ведущий экономист



Е.А. Колесникова

Юрисконсульт



А.А. Козоброд

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Милана», в лице директора Стародубцева В.В., действующее на основании Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № 123 по ул.Ленина,

АРЕНДАТОР: индивидуальный предприниматель Кулиев Эльчин Исфандияр Оглы, ИНН 614300459109, внесенный в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 304614331600108 от 11.11.2004г МРИ МНС России № 4 по Ростовской области территориальный участок 6143 по г.Волгодонску,

в дальнейшем именуемые "Стороны", на основании протокола общего собрания дома № 123 по ул. Ленина:

АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а **АРЕНДАТОР** принимает земельный участок общей площадью 0,0040 га для использования под торговый павильон «Продукты» из общей площади земельного участка, относящегося к жилому дому № 123 по улице Ленина, и являющегося его неотъемлемой частью, в соответствии с границами, указанными в приложении № 1 к договору.

В момент передачи земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Стороны взаимных претензий не имеют.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «Милана»

АРЕНДАТОР:
ИП Кулиев Эльчин Исфандияр Оглы

Юридический адрес:
ул. М.Горького д.153, т. 22-77-28,
Ростовская область, г. Волгодонск


Ростовская область, г. Волгодонск
ул. Ленина 120а кв.56
т.8-9514914413

Подписи сторон:


В.В. Стародубцев


Э.И. Кулиев

Председатель совета дома


Н.А. Доманский

Ведущий инженер


Н.В. Башаева