

ДОГОВОР
аренды доли земельного участка, находящегося в общей долевой собственности
арендодателя, с правом арендатора на выкуп доли земельного участка.

Город Кострома Костромской области Российской Федерации
Восемнадцатое мая две тысячи семнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся: гражданка РФ, Долгова **Марина Юрьевна**, 25.01.1978 года рождения, место рождения: Льнозавод Монастырщинского района Смоленской области, пол: женский, паспорт гражданина РФ: 3400 №113618, выдан 12.03.2001 года УВД г. Костромы, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Костромская область, гор. Кострома, ул. Новополянская 10, кв.12, ; гражданин РФ, **Аскар Марибжан Кадыралиевич**, 04.02.1966 года рождения, место рождения: с. Ленин-Джол Ленинского р-на Ошской обл. Киргизской ССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 3411 №015889, выдан 09.02.2011 года Отделом УФМС России по Костромской области в Фабричном округе г. Костромы, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Костромская область, гор. Кострома, ул. Ленина, дом 39, кв 2, **именуемые в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛИ**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ДОРС», в лице директора Батурина Руслана Юрьевича, действующего на основании Устава, **именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР**, с другой стороны, вместе именуемые стороны, **заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатели обязуются предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование **земельный участок с кадастровым номером 44:27:040302:399**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации индивидуального жилого дома, общей площадью 1913 кв.м., расположенного по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Комсомольская, д.73, а Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи.
Границы земельного участка установлены.

1.2. 6/100 долей земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, принадлежат Арендодателю: **Долговой Марине Юрьевне** на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.01.2016 №4, доля в праве 6/100, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 29 февраля 2016 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 февраля 2016 года сделана запись регистрации № 44-44-/001-44/001/015//2016-6312/1.

94/100 долей земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, принадлежат Арендодателю: **Аскарову Марибжану Кадыралиевичу** на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 25.11.2014 № 305, доля в праве 71/100, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 44-АБ № 802181 от 12 декабря 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 44-44-01/098/2014-240 и Договора купли-продажи земельного участка от 19.03.2015, доля в праве 23/100, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 44-АБ № 822820 от 30 марта 2015 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 марта 2015 года сделана запись регистрации № 44-44/001-44/001/004/2015-4730/2.

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на 2 (Два) года и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ.

2.1. Размер арендной платы составляет 1000 (Одна тысяча) рублей в месяц.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в срок не позднее 20 числа за текущий месяц наличными денежными средствами.

2.3. Арендодатель не вправе изменять размер арендной платы.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать для собственных нужд земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

3.1.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, изменять целевое использование участка, получать разрешение на строительство, обращаться в органы муниципальной власти по данному участку.

3.1.3. По истечении срока настоящего Договора или при наступлении оговоренных в настоящем договоре событий **выкупить земельный участок** в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.4. Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без письменного согласия арендодателей.

3.1.5. Арендатор не имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без письменного согласия арендодателей.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

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

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи земельного участка по акту приема-передачи.

3.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

3.2.6. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. Вернуть Арендодателю земельный участок по акту возврата земельного участка в следующих случаях:

а) прекращение настоящего Договора и письменный отказ Арендатора от права выкупа земельного участка - в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента прекращения настоящего Договора или с момента направления Арендатором письма Арендодателю об отказе от выкупа земельного участка, в зависимости от того, какое событие наступит раньше;

б) расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении;

3.2.9. В течение 15 (Пятнадцати) дней с момента прекращения настоящего Договора снести все временные объекты, возведенные на земельном участке (при условии, что земельный участок будет возвращен Арендодателю вследствие отказа Арендатора от права выкупа земельного участка) и в полном объеме возместить ущерб и убытки, связанные с прекращением (неисполнением) настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором с периодичностью 1 (один) раз в неделю.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора.

4.2.2. Уплачивать земельный налог в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, а также об имеющихся недостатках, препятствующих пользованию земельным участком.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение, либо расторжение договора в одностороннем порядке одной из сторон, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения всех расходов которые были понесены в отношении данного участка, в период действия договора.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить уведомление о ее получении в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения претензии.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

7.1. Право Арендатора на выкуп арендуемого земельного участка возникает при условии заключения с Арендодателями договора участия в долевом строительстве, по которому Застройщик (Арендатор по настоящему договору) в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц примет обязательство построить на земельном участке с кадастровым номером **44:27:040302:399**, общей площадью 1913 кв.м., расположенном по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Комсомольская, д.73, многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участникам долевого строительства (Арендодателям по настоящему договору) квартиры в указанном доме общей площадью 382 кв.м., а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену 14516000 (Четырнадцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) рублей, установленную сторонами из расчета 38 000 (Тридцать восемь тысяч) рублей за 1 кв.м. жилого помещения. Из которых на 347 м2 квартир заключается договор участия в долевом строительстве с Аскарковым Марибжаном Кадыралиевичем и 35 м2 квартир заключается договор участия в долевом строительстве с Долговой Мариной Юрьевной.

7.2. Выкупная стоимость 6/100 долей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040302:399 и жилого дома, расположенного на этом участке и принадлежащего Арендодателю Долговой Марине Юрьевне на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.01.2016 №4 доля в праве 6/100, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 29 февраля 2016 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 февраля 2016 года сделана запись регистрации № 44-44-/001-44/001/015//2016-6312/1, составляет **1 435 000 (Один миллион четыреста тридцать пять тысяч) рублей**. Выкупная стоимость 94/100 долей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040302:399 и жилого дома, расположенного на этом участке и принадлежащего Арендодателю Аскарону Марибжану Кадыралиевичу на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 25.11.2014 № 305, доля в праве 71/100, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 44-АБ № 802181 от 12 декабря 2014 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 44-44-01/098/2014-240 и Договора купли-продажи земельного участка от 19.03.2015, доля в праве 23/100, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 44-АБ № 822820 от 30 марта 2015 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 марта 2015 года сделана запись регистрации № 44-44/001-44/001/004/2015-4730/2, составляет **13081000 (Тринадцать миллионов восемьдесят одна тысяча) рублей**. Стороны договорились зачесть в выкупную стоимость земельного участка и жилого дома сумму внесенных Арендатором арендных платежей по настоящему Договору.

7.3. Выкупная стоимость является фиксированной и изменению не подлежит.

7.4. Арендатор выкупает земельный участок с кадастровым номером 44:27:040302:399, с жилыми и не жилыми строениями, расположенный на этом участке, в течение десяти месяцев после получения Арендатором разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на данном земельном участке, в день заключения Договора участия в долевом строительстве между Арендатором и Арендодателем, указанного в пункте 7.1. настоящего договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Арендодатели: Долгова Марина Юрьевна, 25.01.1978 года рождения, место рождения: Льнозавод Монастырщинского района Смоленской области, пол: женский, паспорт гражданина РФ: 3400 №113618, выдан 12.03.2001 года УВД г. Костромы, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Костромская область, гор. Кострома, ул. Новополянская 10, кв.12

Аскарон Марибжан Кадыралиевич, 04.02.1966 года рождения, место рождения: с. Ленин-Джол Ленинского р-на Ошской обл. Киргизской ССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 3411 №015889, выдан 09.02.2011 года Отделом УФМС России по Костромской области в Фабричном округе г. Костромы, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Костромская область, гор. Кострома, ул. Комсомольская, дом 73

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ДОРС»,
Адрес: 156008, г. Кострома, ул. Тихая, 38
ИНН 4401064721, КПП 440101001 ОГРН 1064401034060,
телефон (4942) 45-55-26


ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:


Ир. Калова Марина Юрьевна
Александр Мариджанов Кадиралеевич

Арендатор:

Башурина Ирина Юрьевна



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области	
№ регистрации округа 44	
Произведена государственная регистрация <i>договора аренды</i>	
Дата регистрации	<i>07 июля 2017</i>
№ регистрации	<i>44:04:04002:035:44/001/2017-1</i>
Регистратор	<i>Михайлова В.И.</i>



Дополнительное соглашение №1

К договору аренды доли земельного участка, находящегося в общей долевой собственности арендодателя, с правом арендатора на выкуп доли земельного участка от 18.05.2017 г.

г. Кострома

« 20» июня 2017 год

Мы, нижеподписавшиеся: гражданка РФ, Долгова Марина Юрьевна, 25.01.1978 года рождения, место рождения: Льнозавод Монастырщинского района Смоленской области, пол: женский, паспорт гражданина РФ: 3400 №113618, выдан 12.03.2001 года УВД г. Костромы, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Костромская область, гор. Кострома, ул. Новополянская 10, кв.12, ; гражданин РФ, Аскарв Марибжан Кадыралиевич, 04.02.1966 года рождения, место рождения: с. Ленин-Джол Ленинского р-на Ошской обл. Киргизской ССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 3411 №015889, выдан 09.02.2011 года Отделом УФМС России по Костромской области в Фабричном округе г. Костромы, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Костромская область, гор. Кострома, ул. Ленина, дом 39, кв 2, **именуемые в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛИ**, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ДОРС»**, в лице директора Батурина Руслана Юрьевича, действующего на основании Устава, **именуемое в дальнейшем АРЕНДАТОР**, с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 18 мая 2017 г.

Стороны договорились: Пункт 1.1. договора аренды земельного участка от 18 мая 2017 г. изложить в следующей редакции: Арендодатели обязуются предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование **земельный участок с кадастровым номером 44:27:040302:399**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома до 3-х этажей, общей площадью 1913 кв.м., расположенного по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Комсомольская, д.73, а Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи.

Границы земельного участка установлены.

3.Остальные условия договора остаются неизменными.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Долгова Марина Юрьевна
Аскарв Марибжан Кадыралиевич

Арендатор:



Дорс Руслан Юрьевич

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

Номер регистрационного округа 44

Произведена государственная регистрация

дополнительно к кадастровому

Дата регистрации *2018*

Номер регистрации *503-44/001/2018-3*

Регистратор *(подпись)* (И.И.И.)

