

**ДОГОВОР
СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Владивосток

«31» августа 2014г.

СТОРОНЫ:

1. Товарищество собственников жилья «Шилкинская-11» (ОГРН:1092536000039) в лице председателя правления Холодцов Ю.Н., действующий на основании Устава товарищества именуемый в дальнейшем по тексту «*Арендодатель*», с одной стороны, и
2. Индивидуальный предприниматель Лунев Владимир Александрович (свидетельство о гос. регистрации физического лица в качестве ИП серия 25 №003622380 от 16.10.2013г.), именуемый в дальнейшем по тексту «*Арендатор*», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок (вниз от детской площадки, с правой стороны ограниченный лестничным маршем и проходом к дому №13А, с левой по подъезду №4), площадью 1320 кв.м. с кадастровым номером 25:28:010021:142, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Шилкинская д.11

Границы земельного участка указаны на прилагаемому к договору плане участка (Приложение №1). План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 25:28:010021:142 принадлежит Арендодателю на правах распоряжения, пользования, в силу статей ЖК РФ, согласно Распоряжения Администрации г. Владивостока № 307 от 12.10.2010 г., и решения №ФО 1М1-57840 от 14.12.2011г. и является обще долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владивосток, ул. Шилкинская д.11.

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору земельный участок для использования в целях: Расположения гостевой автостоянки.

1.4. Передача земельного участка Арендатору осуществляется по акту приёма-передачи с участием представителей обеих сторон. Акт приёма-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий договор заключается сроком на 364 дня и вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи земельного участка. В случае, если ни одна из сторон не уведомила другую сторону за 1 месяц до даты окончания срока договора, договор будет считаться продленным на новый срок на тех же условиях.

2.2. По окончании срока настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключения договора аренды с Арендодателем сроком на 364 дня в течение 4-х раз подряд.

2.3. Арендодатель не вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, кроме случаев предусмотренных ст. 450-451 ГК РФ.

2.4. Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды на новый срок. В этом случае Арендодатель обязан направить оферту

Арендатору, после получения отказа Арендатора заключить договор на новый срок, Арендодатель вправе заключить договор с третьими лицами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

- 3.1.1. Провести процедуру согласования, утверждения проекта договора аренды и получения разрешения от собственников помещений (квартир) ТСЖ «Шилкинская-11» на заключения договора аренды земельного участка под расположения гостевой автостоянки с ИП Лунев В.А в соответствии с Уставом ТСЖ «Шилкинская-11».
- 3.1.2. Передать земельный участок по акту приёма-передачи.
- 3.1.3. Оговорить все недостатки земельного участка.
- 3.1.4. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на данный земельный участок, если они имеются.
- 3.1.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора, возместить Арендатору стоимость работ по строительству гостевой автостоянки указанную в п. 5.2. настоящего договора.

3.2. Арендатор вправе:

- 3.2.1. С согласия Арендодателя разместить, наружную вывеску с указанием адреса местонахождения гостевой автостоянки на земельном участке и на доме по адресу: г. Владивосток, ул. Шилкинская д.11.
- 3.2.2. С согласия Арендодателя разместить наружные камеры наблюдения, по периметру земельного участка.
- 3.2.3. С согласия Арендодателя проводить любые земляные и строительные работы по строительству (благоустройству) гостевой автостоянки.
- 3.2.4. С согласия Арендодателя установить ворота, забор, леера или иное ограждение гостевой автостоянки.
- 3.2.5. Установить проходную для охраны гостевой автостоянки.

3.3. Арендатор обязуется:

- 3.3.1. Своевременно вносить арендную плату в размере, установленном п.4.1. договора и в сроки установленные п. 4.2. договора, а также своевременно оплачивать эксплуатационные расходы в соответствии с п. 4.4. договора.
- 3.3.2. Использовать земельный участок исключительно по прямому назначению в целях, указанному в п.1.3. настоящего договора.
- 3.3.3. Обеспечивать Арендодателю беспрепятственный доступ на территорию земельного участка для осмотра и проверки соблюдения настоящего договора.
- 3.3.4. Получить письменное согласия Арендодателя, на сдачу земельного участка в субаренду третьим лицам. Договор субаренды может быть заключен только при согласии Арендодателя. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.
- 3.3.5. Получить письменное согласия Арендодателя на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу на условиях, установленных в настоящем договоре.
- 3.3.6. Произвести работы за собственный счёт по планировке и расширению земельного участка, строительства подпорных стен, съезда по косоугру к автостоянке.
- 3.3.7. При расторжении договора по желанию Арендатора, передать расширенный, переоборудованный земельный участок Арендодателю, без права компенсации вложенных затрат.
- 3.3.8. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.
- 3.3.9. Не допускать загрязнения территории мусором и иными отходами.
- 3.3.10. Выполнять иные требования предусмотренные земельным законодательством.

3.3.11. В случае невнесения арендной платы в установленный договором срок, оплачивать пеню в размере 2%, за каждый день просрочки, от неуплаченной суммы.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. За указанный в п.1.1. договора земельный участок Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере 30 000 рублей в месяц.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 5 *числа* каждого месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре или в кассу Арендодателя.

4.3. Оплата арендных платежей начинается с 01 сентября 2014г.

4.4. Оплата эксплуатационных расходов (пользование светом) оплачивается Арендатором на основании договоров с энергоснабжающими организациями.

4.5. До окончания срока действия настоящего договора размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ (ОСОБЫЕ) УСЛОВИЯ

5.1. Арендодатель передает Арендатору земельный участок в состоянии как есть. Арендатор обязуется провести земляные и иные подготовительные работы по строительству и благоустройству гостевой автостоянки. Стоимость данных работ составляет 1046726,00 рублей и отражена в смете, которая является неотъемлемой частью настоящего договора. Произведенные работы подтверждаются подписанным актом со стороны сторон договора.

5.2. По окончании срока действия настоящего договора, Арендатор возвращает Арендодателю земельный участок по акту приема-передачи, в том состоянии как есть (с учетом строительства автостоянки). Если Арендодатель откажет Арендатору в продлении договора, в этом случае Арендодатель обязан возместить Арендатору 80% стоимости затрат на строительства автостоянки от суммы указанной в п.5.1. настоящего договора в течение 5 дней с момента окончания и /или расторжения договора.

В случае подписания договора на новый срок, согласно п.2.2. договора, сумма затрат Арендатора подлежит уменьшению на 20 % ежегодно, от суммы указанной в п. 5.1. договора.

5.3. Стороны, руководствуясь ст.421 ГК РФ (свобода договора) пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным в части или в целом по вине Арендодателя» и /или по вине третьих лиц, выступающих на стороне Арендодателя, последний обязуется оплатить Арендатору неустойку в размере 90% стоимости сметы указанной в п.5.1. договора.

5.4. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения и расторжения настоящего договора.

5.5. Недействительность отдельных пунктов настоящего договора не влечет недействительность прочих пунктов договора, если можно предположить, что договор был бы совершен и без включения недействительных пунктов.

5.6. Изменения и дополнения к настоящему договору могут вноситься только по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения, уполномоченными представителями сторон, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

6.1. Стороны не несут ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств

непреодолимой силы, таких, как стихийные бедствия или военные действия, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств, по договору, принятие государственными органами законодательных актов, препятствующих выполнению условий настоящего договора.

В этом случае выполнение обязательств по настоящему договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по договору, должна немедленно уведомить другую сторону в письменном виде о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее 10 дней после их начала.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу.

7.2. Договор заключен на основании Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ.

7.3. Стороны договора заявили, что понимают значение своих действий и руководят ими, не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия или угрозы, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

7.4. Стороны определили, что вся почтовая корреспонденция, в том числе заявления, уведомления, претензии и т.д. должны направляться сторонами договора только по тем адресам, которые указаны в настоящем договоре.

7.5. Все разногласия и споры по настоящему договору разрешаются сторонами путем переговоров, либо при не достижении согласия в Арбитражном суде Приморского края.

7.6. Все, что не предусмотрено в настоящем договоре, регулируется действующим законодательством РФ.

8. АДРЕСА, ПОДПИСИ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. Арендодатель: ТСЖ «Шилкинская-11»

(690066) г. Владивосток, ул. Шилкинская д.11, кв.350
ОГРН: 1092536000039, ИНН/КПП: 2536212346/253601001

Р/сч.: 40703810150260042597 в Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск

К/сч.: 30101810600000000608 в ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому краю

БИК: 040813608.

Председатель правления Холодцов Ю.Н.

8.1. Арендатор: ИП Лунев Владимир Александрович

Адрес: (690066), г. Владивосток, ул. Шилкинская д.11, кв.350

ОГРНИП: 313253628900041

ИНН: 253711472109

Р/сч.:

К/сч.:

БИК:

