

-1-

**Договор аренды № 108-50-18 зем  
находящегося в государственной собственности земельного участка**

г. Дюртюли

от "30" октября 2018 г.

На основании ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 21 ст. 3, п.2 ст. 3.3 Федерального Закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ от 25.10.2001г., **Администрация городского поселения город Дюртюли муниципального района Дюртюлинский район Республики Башкортостан** в лице главы администрации Гареева Ильмира Рафитовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и **Общество с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10" в лице директора Шафикова Рината Газизовича**, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № **02:70:011501:249**, находящийся по адресу: **Республика Башкортостан, г. Дюртюли, ул. Ленина, д. 13** (далее — Участок), для **строительства и обслуживания 120 квартирного жилого дома с нежилыми помещениями**, в границах, указанных в выписке из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости – Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью **8863** кв. м.

1.2. На Участке имеется объект недвижимости: незавершенное строительство с кадастровым номером 02:70:011501:533, находящееся на праве собственности у Общества с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10" согласно записи о государственной регистрации права от 08.12.2016г. № 02-04/105-04/372/006/2016-7106/1; сооружение (тепловые сети) с кадастровым номером 02:70:000000:415.

1.3. Участок обременен: обременение в виде права аренды на земельный участок в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10", зарегистрирована ипотека права аренды земельного участка в пользу участников долевого строительства сроком с 15.09.2016 г. не позднее 31.12.2017 г., дата регистрации 15.09.2016 г. № 02-04/105-04/379/001/2016-84/2.

1.4. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

### 2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с **"30" октября 2018г. по "30" сентября 2019г.**

2.2. В соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ условия настоящего Договора распространяются на отношения, фактически возникшие между Сторонами с **"30" октября 2018г.**

2.3. С Арендатором может быть заключен новый договор аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, установленных частью 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и при наличии в совокупности условий, перечисленных в части 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. При отсутствии указанных случаев, а также перечисленных условий, Арендатор не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов.

2.4. В случае использования Арендатором земельного участка по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного земельного участка в соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации) он обязан вносить арендную плату за пользование земельным участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором. Данные действия не могут быть расценены

Арендатором в качестве продления настоящего Договора на неопределенный срок или в качестве согласия Арендодателя на продолжение арендных отношений.

2.5. Продление настоящего Договора на неопределенный срок по истечении срока его действия исключается при любых обстоятельствах.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Расчет годовой арендной платы за Участок производится в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления, оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата начисляется с **"30" октября 2018г.** (с момента окончания срока действия договора аренды земельного участка № 174-50-16 зем от "23" декабря 2016 г.).

3.3. Размер арендной платы пересматривается в следующих случаях:

3.3.1. При переводе земельного участка из одной категории земель в другую;

3.3.2. При изменении разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.3.3. При выявлении использования земельного участка не по целевому назначению и разрешенному виду использования, расчет арендной платы осуществляется в двойном размере со дня составления акта обследования земельного участка, зафиксировавшего использование земельного участка не по разрешенному виду использования, до устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка.

В случаях, указанных в п.3.3.1., 3.3.2., исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в случае изменения действующих на момент заключения договора ставок арендной платы или введения коэффициентов к ним и в других случаях, предусмотренных правовыми актами РФ и РБ. При этом составляется новый расчет арендной платы на текущий год.

3.5. Арендатор вносит арендную плату ежеквартально равными долями от начисленной суммы в срок до **15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября** путем перечисления на счет Управления федерального казначейства по РБ по соответствующим платежным реквизитам, указанным в Расчете.

3.6. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является перечисление арендной платы на расчетный счет.

3.7. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы считается исполненным после фактического поступления в полном объеме денежных средств по реквизитам, указанным в расчете. Квитанции или другие документы об оплате арендной платы предоставляются Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после оплаты.

3.8. Арендатор ежегодно не позднее 15 февраля обязан обращаться в Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Дзуртюлинскому району и городу Дзуртюли для получения Расчета и уточнения реквизитов для перечисления арендной платы.

3.9. Неиспользование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных расчетов к Договору в соответствии с п.3.3, п.3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно в письменном виде или через средства массовой информации извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы.

4.2.4. Возвратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату в течение 3 месяцев после окончания финансового года, а в случае подачи заявления Арендатором о возврате излишне уплаченной арендной платы до окончания финансового года, в котором излишне уплачена арендная плата, – в течение 2 месяцев со дня подачи заявления

4.2.5. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока аренды.

4.3.3. Обратиться к Арендодателю с заявлением для заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, установленных частью 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и при наличии в совокупности условий, перечисленных в части 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, не позднее, чем за 3 месяца до дня истечения срока действия настоящего Договора.

4.3.4. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. 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 досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. В случае, если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, соблюдать особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора Арендатор несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. **За нарушение срока внесения арендной платы** по договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств, начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы **по 180 (сто восьмидесятый) день**, начисленные **в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации. **Начиная со 181 (сто восемьдесят первого) дня**, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, пени уплачиваются **в размере одной 150 (сто пятидесятой) ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

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

5.4 В случае нарушения сроков возврата арендованного Участка Арендатор уплачивает пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы платежей за истекший расчетный период.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. Истечение срока действия Договора влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия Договора не будет достигнуто соглашения о продлении.

6.4 При досрочном расторжении или прекращении Договора Арендатор должен после окончания установленного срока аренды произвести передачу Арендодателю земельного участка в десятидневный срок с момента прекращения или расторжения Договора. Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

6.5 При использовании Арендатором земельного участка не по целевому назначению указанному в п.1.1 Договора действие Договора прекращается, а земельный участок изымается. Расходы по приведению земельного участка в надлежащее состояние (в т.ч. снос строений) возлагается на Арендатора.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 8. Особые условия договора

8.1. Акт приема – передачи оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

8.2. Арендатор земельного участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог без согласия Арендодателя.

8.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.5. В случае изменения адресных данных и проектных решений уведомить Отдел архитектуры и градостроительства МР Дюртюлинский район РБ.

8.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

#### 9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского поселения город Дюртюли муниципального района Дюртюлинский район Республики Башкортостан

Адрес: РБ, г. Дюртюли, ул. Социалистическая, д. 30 телефон: 2-12-51 КПП: 026001001  
ИНН: 0260007488

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10"

Адрес: 450112, РБ, г. Уфа, ул. Путьская, д. 6, корп. 1, пом. № 7 в лит. А

Телефон/факс: 8(347) 292-73-84

КПП: 027701001 ИНН: 0277139179

ОГРН: 1140280061712

#### 10. Подписи Сторон

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Администрация городского поселения  
город Дюртюли муниципального района  
Дюртюлинский район Республики  
Башкортостан

Глава администрации



И.Р. Гареев

“30” октября 2018 г.

##### АРЕНДАТОР

ООО "Служба заказчика СУ-10"

Директор



Р.Г. Шафиков

“30” октября 2018 г.

Приложения к Договору:

- 1) Акт приема передачи земельного участка.
- 2) Кадастровый план Участка.
- 3) Расчет арендной платы.

**Акт приема передачи земельного участка  
к договору аренды земельного участка  
№ 108-50-18 зем от 30.10.2018 г.**

г. Дюртюли

от "30" октября 2018 г.

Администрация городского поселения город Дюртюли муниципального района Дюртюлинский район Республики Башкортостан в лице главы администрации Гареева Ильмира Рафитовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», передает, а Общество с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10" в лице директора Шафикова Рината Газизовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», принимает земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 02:70:011501:249, находящийся по адресу: Республика Башкортостан, г. Дюртюли, ул. Ленина, д. 13, для строительства и обслуживания 120 квартирного жилого дома с нежилыми помещениями, общей площадью 8863 кв. м.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**СДАЛ**

**ПРИНЯЛ**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

Администрация городского поселения  
город Дюртюли муниципального района  
Дюртюлинский район Республики  
Башкортостан

Общество с ограниченной ответственностью  
"Служба заказчика СУ-10"

Глава администрации

Директор

М.П.

М.П.

И.Р. Гареев

Р.Г. Шафиков

"30" октября 2018 г.



**СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

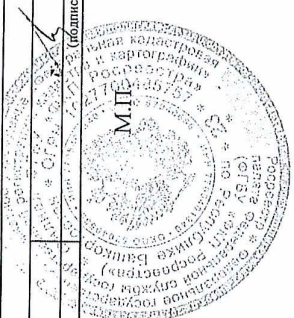
Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 23.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>
24.10.2018 № 02/101/007/2018-41306	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:	<b>02:70:011501:249</b>
Номер кадастрового квартала:	02:70:011501
Дата присвоения кадастрового номера:	24.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 452320 Республика Башкортостан, Дюртюлинский р-н, г Дюртюли, ул Ленина, 13
Площадь:	8863 +/- 33 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1707760.18
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:70:011501:533, 02:70:000000:415
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и обслуживания 120 квартирного жилого дома с нежилыми помещениями
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.
Получатель выписки:	Хакимов Фанис Рифатович, действует в качестве законного представителя: Муниципальный район Дюртюлинский район Республики Башкортостан
<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ФФГБУ ФКП РОСРЕЕСТРА ПО РБ</b>	<b>Махиянова Е. В.</b>
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>
24.10.2018 № 02/101/007/2018-41306	Всего листов: <u>5</u>
Кадастровый номер:	02:70:011501:249
Всего листов выписки: <u>5</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, право аренды земельного участка согласно договору аренды аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 30.10.2013 №168-50-13 зем, договору уступки прав аренды земельного участка от 28.11.2013 №6/н, договору уступки прав требования (цессии) по договору аренды №168-50-13-зем от 30.10.2013 года от 01.07.2015 №1 строящийся на нем многоквартирный дом
дата государственной регистрации:	15.09.2016
4.1.1. номер государственной регистрации:	02-04/105-04/379/001/2016-84/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	15.09.2016. не позднее 31.12.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Участники долевого строительства
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве Жилого дома от 06.09.2016 №10/68/Д
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	30.12.2016
номер государственной регистрации:	02-04/105-04/372/008/2016-967/2
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.10.2016 по 29.10.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10", ИНН: 0277139179, ОГРН: 1140280061712
основание государственной регистрации:	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 23.12.2016 №174-50-16 зем
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию сделки не представлено согласие супруги Гарипова Р.Р. на совершение сделки, необходимое в силу статьи 35 СК РФ.; На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие супруги - Калимуллин Р.Х. на совершение сделки, необходимое в силу пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ФФБГУ ФКП РОСРЕЕСТРА ПО РБ	Махиянова Е.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

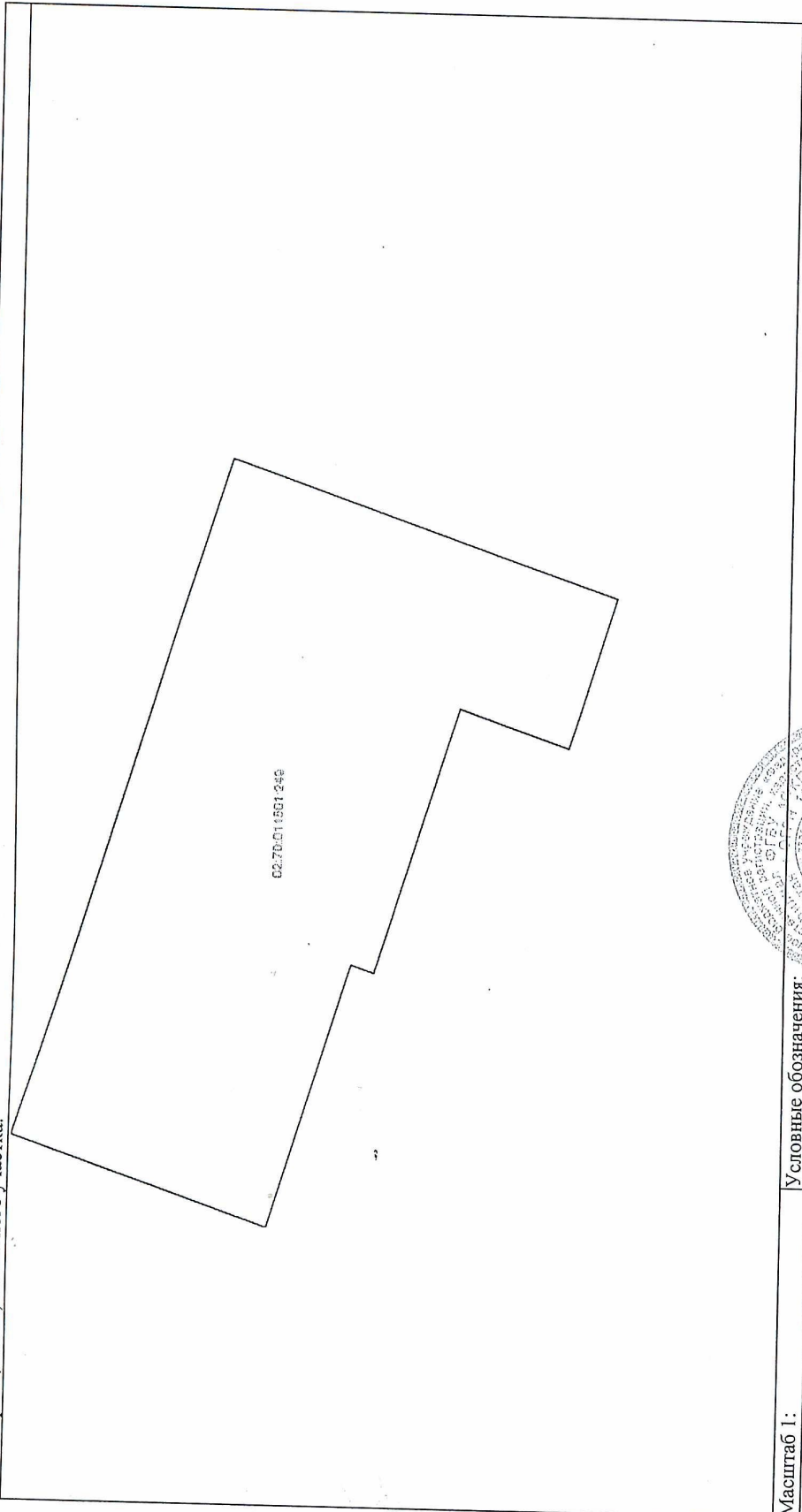
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 3  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>3</u>	(вид объекта недвижимости)
24.10.2018 № 02/101/007/2018-41306	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u>3</u>
	02:70-011501:249

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

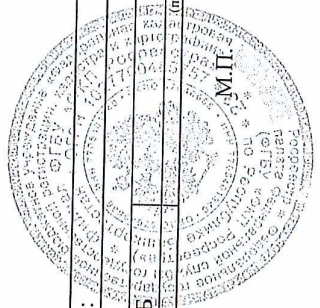
Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ФФГБУ ФКП РОСРЕЕСТРА ПО РБ  
 (полное наименование должности)

*(подпись)*

Махиянова Е. В.

(инициалы, фамилия)



- 8 -

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГОРОД ДЮРТЮЛИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ДЮРТЮЛИНСКИЙ РАЙОН  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**РАСЧЕТ**  
годовой арендной платы на 2018 год  
№ 108-50-18 зем от 30.10.2018г.

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью "Служба заказчика СУ-10"

Адрес (местоположение) участка: РБ, г. Дюртюли, ул. Ленина, д. 13

Кадастровый номер: 02:70:011501:249

Категория: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для строительства и обслуживания 120 квартир жилого дома с нежилыми помещениями

Реквизиты для перечисления арендной платы за землю:

Получатель: УФК по Республике Башкортостан (КУС Минземимущества РБ по Дюртюлинскому району и г.Дюртюли), ИНН 0260003677, КПП 026001001;

Банк получателя: Отделение – НБ РБ г.Уфа, БИК 048073001, р/с № 40101810100000010001, КБК (код бюджетной классификации) 863 111 05 013 13 0000 120, ОКТМО 80 624 101

В соответствии с Решением Совета городского поселения город Дюртюли МР Дюртюлинский район № 23/186 от 11.04.2018 г. расчет арендной платы за землю осуществляется по формуле:  $АП = П * K_c * K / 100$ ;  $K / 100$  - коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

Обознач.	Содержание	Значение
П	Площадь земельного участка (кв.м.)	8863
K <sub>c</sub>	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	1926,86
K/100	Коэффициент категории арендаторов и вида использования земель (многоэтажные жилые дома)	0,003 x 2
АП	Годовая сумма платежа за аренду земли (руб.)	102 466,56
T	Количество дней в расчетном периоде	63
АПР	Сумма платежа за расчетный период (руб.) $АПР = АПД / 365 (366) * T$	17 686,0

Квартальная арендная плата перечисляется Арендатором до 15 числа второго месяца оплачиваемого квартала. В соответствии с вышеприведенными данными квартальная арендная плата составляет:

1 квартал	-	<u>0</u> руб.	3 квартал	-	<u>0</u>
2 квартал	-	<u>0</u> руб.	4 квартал	-	<u>17 686, 0</u>

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Глава администрации

/ И.Р. Гареев

(подпись)

М.П.

Дата: 30.10.2018г.

**АРЕНДАТОР:**

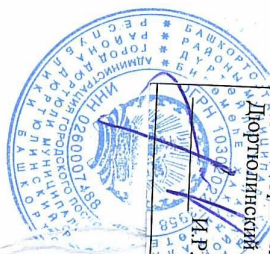
Директор

/ Р.Г. Шафиков

(подпись)

М.П.

**Примечание:** Сумма арендной платы на следующий год подлежит перерасчету в соответствии с п.3.4 Договора оформляется новый Расчет



Всього пронумеровано и  
пронумеровано 8  
8 листа  
Глава администрации ГП  
Город Днепропетровск  
Днепропетровский район РБ  
И.Р. Дзреев