

ДОГОВОР № 3/5740-М

аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 26 » ноября 2018

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя председателя Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары **Александрова Олега Владимировича**, действующего на основании доверенности от 21.06.2017 г. № 21 АА 0871481, зарегистрированной в реестре за № 2Д-533, удостоверенной Ильиной Евгенией Анатольевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Михалуковой Веры Егоровны, нотариуса нотариального округа города Чебоксары Чувашской Республики, с одной стороны, и,

Арендатор:

**Общество с ограниченной ответственностью «Волгастройдевелопмент»
(ООО «Волгастройдевелопмент»)**

в лице

генерального директора **Саперова Александра Клементьевича**

(должность, Ф.И.О. руководителя предприятия)

действующего на основании

Устава ООО «Волгастройдевелопмент»

(Устав, положение, доверенность)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** сдает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 21:01:010801:6922 площадью 9 222 кв.м. с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный в городе Чебоксары по ул. Чернышевского и предоставленный на основании решения Арбитражного суда Чувашской Республики от 10.11.2017 по делу № А79-10263/2017.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается по 10.12.2020.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. **Арендодатель** имеет право:

3.1.1. **Арендодатель** имеет право требовать досрочного расторжения договора в случае:

а) невыполнения **Арендатором** условий, указанных в данном договоре,
б) при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного расчетом размера арендной платы, либо в случае систематической недоплаты арендных платежей, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты,

в) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением,

г) неиспользования земельного участка в соответствии с его целевым назначением, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий,

д) использования земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде,

е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

ё) реквизиции земельного участка,

ж) не соблюдения **Арендатором** порядка, указанного в п. 4.1 Договора, передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог и порядка передачи земельного участка в субаренду;

з) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.2. **Арендодатель** вправе приостанавливать работы, ведущиеся **Арендатором** с нарушением условий настоящего Договора,

3.1.3. **Арендодатель** вправе ежегодно пересматривать в одностороннем и бесспорном порядке размер и сроки внесения арендной платы по настоящему Договору.

3.1.4. **Арендодатель** вправе зачесть излишне уплаченные суммы арендной платы в счет следующих периодов расчетов; зачесть поступающие текущие платежи в счет погашения имеющейся задолженности по Договору.

3.2. **Арендодатель** обязан не вмешиваться в хозяйственную деятельность **Арендатора**, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. **Арендатор** имеет право:

- при расторжении Договора или по истечении его срока передать произведенные на земельном участке улучшения **Арендодателю** безвозмездно;

- на заключение нового Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению **Арендатора**, переданному **Арендодателю** не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора;

- 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 только с согласия **Арендодателя** при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки;

- передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка только с согласия **Арендодателя** при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки.

4.2. **Арендатор** обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями настоящего Договора;

- уведомить **Арендодателя** за 30 дней до предстоящей передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, передаче арендных прав в залог, передаче арендуемого земельного участка в субаренду;

- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;

- ежегодно не позднее 20 января последующего календарного года являться в муниципальное казенное учреждение «Земельное управление» муниципального образования города Чебоксары- столицы Чувашской Республики (далее МКУ «Земельное управление» города Чебоксары) для выверки задолженности (переплаты) по арендной плате за землю и уточнения расчета размера по арендной плате на последующий календарный год в пределах срока аренды земельного участка;

- не допускать действий, (выраженных в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде) приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой и прилегающей к участку территории;

- обеспечить **Арендодателю**, органам государственного и муниципального контроля свободный доступ на участок, в расположенные на участке здания и сооружения, свободный проход (проезд) через участок по имеющимся дорогам;

- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;

- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять **Арендодателю** уведомление об этом;

- в случае передачи строения или его части, расположенного (ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому (физическому) лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного капитала при создании другого юридического лица, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять **Арендодателя** об этом, и уплачивать арендную плату за земельный участок до даты расторжения настоящего договора аренды, ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

- уведомить **Арендодателя** в письменном виде не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора о своем намерении на заключение нового Договора либо о его расторжении;

- в случае досрочного расторжения договора привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего целевого использования и вернуть **Арендодателю** путем заключения письменного соглашения. Обязательство **Арендатора** по возврату вышеуказанного земельного участка **Арендодателю** считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка;

- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности **Арендатора** и используемого им земельного участка. Не допускать захламления используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать **Арендодателя** о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно при-

нимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта, находящегося на земельном участке, или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

- нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Согласно статьям 11 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. арендная плата за пользование земельным участком исчисляется исходя из кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и корректирующих коэффициентов.

5.2. Арендные платежи за использование земельного участка исчисляются с 10.12.2017.

Арендная плата на 2017 год, начиная с 10.12.2017 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2017, составляет 32 753 руб. 16 коп. и уплачивается **Арендатором** в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение № 2 к Договору).

Арендная плата на 2018 год, начиная с 01.01.2018 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2018, составляет 725 337 руб. 50 коп. и уплачивается **Арендатором** в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение № 2 к Договору).

5.3. Размер арендной платы ежегодно изменяется в одностороннем порядке **Арендодателем** в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 19.06.2006 № 148 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Чувашской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

5.4. Размер и сроки внесения арендной платы на последующий календарный год в пределах срока аренды устанавливается отдельным расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение), произведенным с учетом изменений, указанных в п. 5.3. Договора.

5.5. Арендная плата перечисляется на единый централизованный счет Управления федерального казначейства по Чувашской Республике в размере и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору), и оформляется платежным документом.

5.6. **Арендодатель** публикует в средствах массовой информации сообщение об изменении кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, а также сроках внесения арендной платы, и (или) направляет **Арендатору** соответствующее письменное уведомление, содержащее расчет арендной платы, которые являются обязательными для **Арендатора** и не подлежат дополнительному согласованию. На основании сообщения **Арендатор** самостоятельно рассчитывает размер арендной платы и производит ее оплату в установленные нормативными документами сроки.

5.7. Не использование участка **Арендатором** не является основанием не внесения арендной платы и не выполнения обязанностей **Арендатора**.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушенные земельные права подлежат восстановлению в порядке, установленном законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** пени в размере 0,1 % от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчете размера арендной платы (Приложения к Договору).

6.3. В случае несвоевременного возвращения арендуемого земельного участка после истечения срока договора **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** арендную плату за весь период просрочки возврата арендуемого земельного участка и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.

Об этих происшествиях любая из сторон обязана немедленно известить другую в течение 3-х дней. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на это государственным органом.

При продолжительности особых обстоятельств свыше двух месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Права и обязанности Арендатора, оговоренные настоящим договором, распространяются на ранее возникшие отношения с 25.07.2017.

8.2. **Арендатор** за счет собственных средств обеспечивает и в установленном порядке несет ответственность за благоустройство и санитарное состояние территории, предоставленной в аренду, и прилегающей к земельному участку территории.

8.3. Настоящим Договором обязательство **Арендодателя** по передаче вышеуказанного земельного участка **Арендатору** считается исполненным без дополнительного составления передаточного акта.

8.4. Все возникающие споры по выполнению настоящего Договора, в случае невозможности урегулирования в досудебном порядке, подлежат разрешению в Арбитражном суде Чувашской Республики.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Уведомление **Арендодателя** об отказе от пролонгации договора, отправленное до истечения срока аренды, является безусловным, и **Арендатор** обязан освободить земельный участок и сдать его по акту приема-передачи **Арендодателю** в недельный срок после истечения срока аренды.

9.2. **Арендодатель** вправе досрочно расторгнуть Договор в случае нарушения условий, указанных в п. 3.1.1. Договора, которые являются существенными условиями Договора.

9.3. В указанном в пункте 9.2 Договора случае **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В 30-дневный срок со дня направления уведомления **Арендодателя** **Арендатор** обязан освободить земельный участок и вернуть его **Арендодателю** по акту приема-передачи.

9.4. Также досрочное расторжение Договора допускается:

- по соглашению сторон;
- по решению судебных органов;
- в случае отказа от Договора;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.5. Кроме случаев, установленных действующим законодательством, и настоящим договором ниже перечисленные случаи являются самостоятельным основанием для расторжения и отказа **Арендодателя** от Договора полностью:

а) наличие задолженности по оплате арендных платежей, составляющей в совокупности два месяца;

б) не соблюдения **Арендатором** порядка, указанного в п. 4.1 Договора, передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог и порядка передачи земельного участка в субаренду.

В этом случае **Арендаторы** в 30-дневный срок с момента направления уведомления об отказе от Договора обязаны освободить земельный участок и вернуть **Арендодателю** по акту приема-передачи.

Договор считается расторгнутым с момента отправления **Арендодателем** **Арендаторам** уведомления об отказе от Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор аренды составлен в 5 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и находятся:

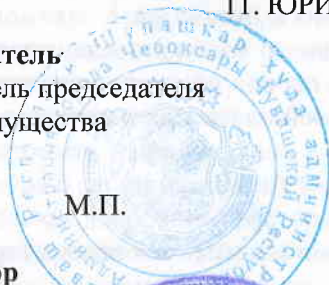
I экз. - у Арендатора,

II- IV экз. - в МКУ «Земельное управление» города Чебоксары,

V экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
Заместитель председателя
Горкомимущества





(подпись)

О.В. Александров

адрес: 428000, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 36

Арендатор
Генеральный директор
ООО «Волгастройдевелопмент»





(подпись)

А.К. Сапёров
(Ф.И.О.)

Юридический адрес:
ИНН/ОГРН:

г. Чебоксары, ул. Чернышевского, д. 17, корп. 2, пом. 2
2127027670/1062128153141

М.П.

Приложение к договору аренды
земельного участка
№ : 3/5490-М
от 26.01.2018 г.

Расчет размера арендной платы на 2017-2018 годы.

1. Арендатор: ООО «Волгастройдевелопмент»
2. ИНН: 2127027670
3. Местонахождение земельного участка: г. Чебоксары, ул. ЧЕРНЫШЕВСКОГО
4. Целевое назначение земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
5. Кадастровый номер земельного участка - 21:01:010801:6922
6. Кадастровая стоимость арендуемого земельного участка (К кад. ст.) - 36 226 874.82 руб.
7. Площадь земельного участка (S) - 9 222.00 кв.м

8. Расчет размера арендной платы за 2017 год

Процент (%) от кадастровой стоимости (P) - 1.50
Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (A): (A=K кад. ст.*P), руб. - 543 403.12
Размер арендной платы в расчете на 1 день (B) - 1 488.78
(B=A/n, где n-количество дней в году)
Арендная плата за период с 10.12.2017 г. по 31.12.2017 (C): в сумме **32 753.16 руб.** (C=BxN, где N-количество дней пользования земельным участком в 2017 году подлежит уплате в срок **до 10.02.2018 г.**

9. Расчет размера арендной платы за 2018 год

Процент (%) от кадастровой стоимости (P) - 2.00
Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (A): (A=K кад. ст.*P), руб. - 725 337.50
Размер арендной платы в расчете на 1 день (B) - 1 987.23
(B=A/n, где n-количество дней в году)
Арендная плата за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 (C): в сумме **725 337.50 руб.** (C=BxN, где N-количество дней пользования земельным участком в 2018 году подлежит уплате в следующие сроки:

№	Месяц	Сумма оплаты	Срок оплаты
1	Март	72 533.75	10.03.2018
2	Апрель	72 533.75	10.04.2018
3	Май	72 533.75	10.05.2018
4	Июнь	72 533.75	10.06.2018
5	Июль	72 533.75	10.07.2018
6	Август	72 533.75	10.08.2018
7	Сентябрь	72 533.75	10.09.2018
8	Октябрь	72 533.75	10.10.2018
9	Ноябрь	72 533.75	10.11.2018
10	Декабрь	72 533.75	10.12.2018

Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 19.06.2006 N: 148 (с изм.)

Арендодатель:
Заместитель Председателя
Горкомимущества, действующий на
основании доверенности 21 АА 0871481 от
21.06.2017

О.В. Александров

подпись

МП

Арендатор:
ООО «Волгастройдевелопмент»


подпись

МП

РЕКВИЗИТЫ

Статус лица, оформившего расчетный документ (поле 101 расчетного документа):
(08) - плательщик иных платежей
Получатель -
Управление Федерального казначейства по ЧР МКУ "Земельное управление" города Чебоксары
ИНН получателя - 2127026941
КПП получателя - 213001001
Банк получателя - Отделение-НВ Чувашская Республика
БИК - 049706001
Счет получателя № 40101810900000010005
Код бюджетной классификации: - 96611105012040000120
Доходы, получаемые в виде арендной платы за зем.участки, гос.собственность на которые не
разграничена и которые расположены в границах город. округов, а также средства от продажи
права на заключение договоров аренды указанных зем.участков
Код ОКТМО - 97701000
Назначение платежа: Арендная плата за землю согласно договора аренды
№ от г. за _____ (период)

№	Сумма	Дата	Платитель



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Чувашской Республике

Произведена государственная регистрация
ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Дата регистрации 02.02.2018

Номер регистрации 21:01:010801:6922-21/001/2018-

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав

Левицкая Н. В.



ПРОШУТО, СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТНО
ИЗ: *4 (срмб.дек)*
РЕШЕЊЕ: *Неуставна*
Јурисдикција: *Государственный патентный*
Юридика

