

ДОГОВОР № 113/5393-М

аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 17 » *июль* 2017

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

Внешнего управляющего Саперова Александра Клементьевича

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

действующего на основании

Определения Арбитражного суда Чувашской Республики от 14.12.2009 по делу № А79-4597/2009

(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 21:01:010801:6931 площадью 11 674 кв.м. под многоэтажную жилую застройку (поз. 15, 16), расположенный в городе Чебоксары по ул. Чернышевского, предоставленный в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьи 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на основании разрешения на строительство от 16.12.2016 № 21-01-192-2016, заявлений ООО «Волгастройдевелопмент» от 04.05.2017 № 65 (вх. в адм. № 7053 от 05.05.2017), от 11.05.2017 № 82 (вх. в адм. № 7491 от 15.05.2017), от 22.06.2017 № 117 (вх. в адм. № 9873 от 23.06.2017).

Земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:6931 образован из земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:5315, ранее предоставленного ООО «Волгастройдевелопмент» на основании статьи 11.4, пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с постановлением администрации города Чебоксары от 27.02.2015 № 871, под размещение 16-этажного жилого дома со встроенного-пристроенными предприятиями торговли, котельной и пристроенной автостоянкой (поз. 15, поз. 16) по ул. Чернышевского.

1.2. Договор аренды земельного участка от 28.07.2015 № 229/6239-М считать прекращенным в связи с истечением срока действия.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается до 10.02.2019.

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 захламливания 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 принимать 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 25.07.2017.

Арендная плата на 2017 год, начиная с 25.07.2017 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2017, составляет 1 923 470 руб. 40 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, произведенным с учетом положений п. 5.3 настоящего 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 (Приложения 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 получения уведомления **Арендодателя** **Арендатор** обязан освободить земельный участок и вернуть его **Арендодателю** по акту приема-передачи.

9.4. Также досрочное расторжение Договора допускается:

- по инициативе **Арендатора** (только по соглашению сторон либо в судебном порядке);
- по соглашению сторон;
- по решению судебных органов;
- отказ от Договора;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.5. Ниже перечисленные случаи являются основанием для 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 **Арендатор** в 30-дневный срок с момента получения уведомления об отказе от Договора обязан освободить земельный участок и вернуть **Арендодателю** по акту приема-передачи.

Договор считается расторгнутым с момента отправления **Арендодателем** **Арендатору** 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»,
- V экз. - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
Заместитель председателя
Горкомимущества

М.П.

Арендатор
Внешний управляющий
ООО «Волгастройдевелопмент»

(подпись)

О.В. Александров

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



(подпись)

А.К. Саперов
(Ф.И.О.)

Юридический адрес:
ИНН: Чебоксары, ул. Чернышевского, д. 17/2
2127027670

М.П.

Приложение к договору аренды
земельного участка
№ : 113/5593-М
от 17.04.2014 г.

Расчет размера арендной платы на 2017 год.

- 1.Арендатор: ООО «Волгастройдевелопмент»
 - 2.ИНН: 2127027670
 - 3.Местонахождение земельного участка: г.Чебоксары, УЛ.ЧЕРНЫШЕВСКОГО
 - 4.Целевое назначение земельного участка: многоэтажная жилая застройка (поз. 15, 16)
- Кадастровый номер земельного участка - 21:01:010801:6931
Кадастровая стоимость арендуемого земельного участка
(К кад.ст.) - 43 879180.54 руб.
Процент (%) от кадастровой стоимости (Р) - 10.00
Площадь земельного участка (S) - 11 674.00 кв.м
Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (А): (А= К кад.ст. * Р), руб. - 4 387 918.05
Размер арендной платы в расчете на 1 день (В) - 12 021.69
(В=А/п, где п-количество дней в году)
Арендная плата за период с 25.07.2017 г. по 31.12.2017 (С): в сумме
1 923 470.40 руб. (С=ВхN, где N-количество дней пользования земельным участком в 2017 году) подлежит уплате в следующие сроки:

№	Месяц	Сумма оплаты	Срок оплаты
1	Август	384 694.08	10.08.2017
2	Сентябрь	384 694.08	10.09.2017
3	Октябрь	384 694.08	10.10.2017
4	Ноябрь	384 694.08	10.11.2017
5	Декабрь	384 694.08	10.12.2017

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 087/481 от
21.06.2017

подпись

МП

Арендатор:

ООО «Волгастройдевелопмент»

подпись



О.Г. Степанова (тел.23-52-69)

ДОГОВОР

Арендного договора

г. 17 июля 2017

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

Произведена государственная регистрация

ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Дата регистрации 08.08.2017

Номер регистрации 21:01:010801:6931-21/001/2017- 2

Государственный регистратор прав Дмитриева З. Г.



