

ДОГОВОР № 290/6240-14
аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 28 » июля 2015

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя главы администрации г. Чебоксары - Председателя Горкомимущества **Васильева Юрия Александровича**, действующего на основании Доверенности от 21.01.2014 г. № 21 АА 0439595, 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 21:01:010801:5316 площадью 7284 кв.м. под размещение 9-этажного жилого дома со встроенными предприятиями бытового обслуживания (поз. 7) по ул. Чернышевского,

и предоставленный согласно постановлению администрации города Чебоксары от 27.02.2015 № 871, на основании статьи 11.4, пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2 Неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1) являются кадастровый паспорт земельного участка.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается по 24.07.2017.

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 распоряжении администрации города Чебоксары и 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 земельных участков не в соответствии с их целевым назначением,

г) неиспользования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, за исключением времени, в течение которого земельные участки не могли быть использованы по назначению из-за стихийных бедствий,

д) использования земельных участков 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 земельных участков для государственных или муниципальных нужд,

ж) реквизиции земельных участков,

и) не соблюдения Арендатором порядка передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог, передачи земельных участков в субаренду,

к) 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 земельных участках 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 земельных участков третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельных участков в залог в пределах срока договора аренды земельных участков только с согласия **Арендодателя** при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки;
- передать арендованные земельные участки в субаренду в пределах срока договора земельных участков, только с согласия **Арендодателя** при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки.

4.2. Арендатор обязан:

- зарегистрировать за свой счет настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение месяца со дня подписания Договора;
- использовать земельные участки в соответствии с целью и условиями его предоставления согласно условиям 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 землями;
- 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 повре-

ждении, 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;

- 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 27.02.2015.

Арендная плата на 2015 год, начиная с 27.02.2015 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2015, составляет 411 691 руб. 28 коп. и уплачивается Арендатором в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение № 2 к Договору).

5.3. Размер и сроки внесения арендной платы пересматриваются не более одного раза в год. Они пересматриваются Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке в случаях изменения кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, сроков внесения арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, актами органов местного самоуправления.

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 (Приложения к Договору), и оформляется платежным документом.

5.6. Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление, содержащее расчет арендной платы, и (или) публикует в средствах массовой информации сообщение об изменении кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, а также сроках внесения 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 27.02.2015.

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 арендатору 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 МУ «Земельное управление»,

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

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель

Заместитель главы администрации -
Председатель Горкомимущества

М.П.



(подпись)

Ю.А. Васильев

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

Арендатор

Внешний управляющий
ООО «Волгастройдевелопмент»

М.П.



(подпись)

А.К. Сапёров

(Ф.И.О.)

Юридический адрес:

г. Чебоксары, ул. Текстильщиков, 8

ИНН:

2127027670

Приложение к договору аренды
земельного участка
№: 230/6240-М
от: 28.07.2015г

Расчет размера арендной платы на 2015 год

1. Арендатор: ООО «Волгастройдевелопмент»
 2. ИНН: 2127027670
 3. Местонахождение земельного участка: г. Чебоксары, по ул. Чернышевского
 4. * Целевое назначение земельного участка: под размещение 9-этажного жилого дома со встроенными предприятиями бытового обслуживания (пов. 7)
 5. Кадастровый номер земельного участка - 21:01:010801:5316
 6. Расчет размера арендной платы за 2015 год
- Кадастровая стоимость арендуемого земельного участка за 1 кв.м.
(1/2.3.) (К кад.ст.) - 3758.71 руб.
- Коэффициент от кадастровой стоимости земельного участка, равный ставке земельного налога, утвержденный решением Чебоксарского городского собрания депутатов, в % (K1) - 0.100
- Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка (K2) - 2.000
- Коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов (K3) - 8.9100
- Площадь земельного участка (S) - **7284.00 кв.м**
- Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (A): (A=K кад.ст.*K1*K2*K3*S), руб. - 487882.32
- Размер арендной платы в расчете на 1 день (B) - 1336.66
(B=A/n, где n-количество дней в году)
- Арендная плата за период с 27.02.2015 г. по 31.12.2015 (C): в сумме **411691.28 руб.** подлежит оплате в следующие сроки:

№	Месяц	Сумма оплаты	Срок оплаты
1	Август	82338.26	10.08.2015
2	Сентябрь	82338.26	10.09.2015
3	Октябрь	82338.26	10.10.2015
4	Ноябрь	82338.26	10.11.2015
5	Декабрь	82338.24	10.12.2015

Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации г. Чебоксары от 23.12.2009 N: 293 (с изм.)

Арендодатель:

Заместитель главы администрации-
Председатель Горкомимущества действующий
на основании доверенности 21 АА 0439595 от
21.01.2014

Ю.А. Васильев

подпись

МП

Арендатор:

ООО «Волгастройдевелопмент»

подпись

МП

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Чувашской Республике
Номер регистрационного округа 21
Проведена государственная регистрация
ДОГОВОРА АРЕНДЫ
Дата регистрации **17 ФЭВ 2016**
Номер регистрации 21-21/001-21/001/002/2016-1321
Регистратор

Алексеева А.Н.



Handwritten text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is mirrored and difficult to decipher but appears to contain several lines of information.

