

ДОГОВОР № 134/6094-М
аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 26 » сентября 20 19

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, нотариального округа города Чебоксары Чувашской Республики, с одной стороны, и

Арендатор:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Монолит-58»
(ООО «СЗ «Монолит-58»)**

в лице

директора Судукова Эдуарда Анатольевича
(должность, Ф.И.О. руководителя предприятия)

действующего на основании Устава
(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 21:01:010202:319 площадью 43228 кв.м, в том числе ограничения и обременения, указанные в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.08.2019 № КУВИ-001/2019-19824731, расположенный в г. Чебоксары, в районе ул. Афанасьева, с видом разрешенного использования: для строительства группы жилых домов, в том числе с предприятиями обслуживания, торговли и детским садом на 70 мест и предоставленный в соответствии со статьей 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», пунктом 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», на основании заявления ООО «СЗ «Монолит-58» от 07.08.2019 № 227 (вх. адм. № 12779 от 07.08.2019).

1.2. Договор аренды земельного участка от 12.12.2016 № 192/5460-М считать прекращенным в соответствии с действующим законодательством с 15.12.2019.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается до 15.12.2022.

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:

- разработать и утвердить проект межевания территории в срок до 01.10.2020;
- в соответствии с пунктом 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 01.01.2020 года привести вид разрешенного использования арендуемого земельного участка в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- выполнять все условия, установленные при согласовании места размещения объекта, предусмотренные настоящим Договором;
- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления согласно условиям настоящего Договора;
- уведомить **Арендодателя** за 30 дней до предстоящей передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, передачи арендных прав в залог, передачи 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 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 25.10.2001 г. арендная плата за пользование земельным участком исчисляется исходя из кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

5.2. Размер арендной платы ежегодно корректируется с учетом изменения среднегодового индекса потребительских цен на товары и услуги, установленного в прогнозе социально-экономического развития Чувашской Республики на текущий год.

5.3. Арендная плата начиная с 15.12.2019 по 31.12.2019 составляет 31 128 руб. 36 коп. и уплачивается **Арендатором** в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору).

5.4. 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».

5.5. Размер и сроки внесения арендной платы на последующий календарный год в пределах срока аренды устанавливается отдельным расчетом, произведенным с учетом изменений, указанных в п. 5.4. Договора.

5.6. 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.

5.7. В случае изменения исходных данных для расчета арендной платы ее размер подлежит пересмотру. **Арендодатель** публикует в средствах массовой информации сообщение об изменении исходных данных, или (и) 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.

5.8. 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 15.12.2019.

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 подлежат разрешению в Арбитражном суде Чувашской Республики.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

9.2. В указанном в пункте 9.1 Договора случае **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В 30-дневный срок со дня отправления уведомления **Арендодателя** **Арендатор** обязан освободить земельный участок и вернуть его **Арендодателю** по акту приема-передачи.

9.3. 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.

9.4. Кроме случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации 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, 4.2 Договора.

В этом случае **Арендатор** в 30-дневный срок с момента отправления 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 4 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и находятся:

- I экз. - у **Арендатора**,
- II, III экз. - в МКУ «Земельное управление» города Чебоксары,
- IV экз. - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
Заместитель председателя
Горкоммунущества

М.П.



(подпись)

О.В. Александров
адрес: 428000, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 36

Арендатор
Директор
ООО «СЗ «Монолит-58»



(подпись)

Э.А. Судуков
(Ф.И.О.)

Юридический адрес: Чебоксары, пр. Московский, д. 17, строение 1,

ИНН/ОГРН: 2130136045/1142130005214

Приложение к договору аренды
земельного участка
№ : 134/6094-М
от 26.09.2019 г.

Расчет размера арендной платы на 2019 год.

1. Арендатор: ООО «Монолит-58»
2. ИНН: 2130136045
3. Местонахождение земельного участка: г. Чебоксары, в районе ул. Афанасьева
4. Целевое назначение земельного участка: для строительства группы жилых, в том числе с предприятиями обслуживания, торговли и детским садом на 70 мест
5. Кадастровый номер земельного участка - 21:01:010202:319
6. Кадастровая стоимость арендуемого земельного участка (К кад.ст.) - 33 417 287.50 руб. (за площадь 25 930 кв.м от 55 710 085.00 руб.)
7. Процент (%) от кадастровой стоимости (Р) - 2.00
8. Площадь земельного участка (S) - 25 930.00 кв.м (43228.00 - 9931.70 - 7366.3)
9. Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (А): (А= К кад.ст.* Р), руб. - 668 345.75
10. Размер арендной платы в расчете на 1 день (В) - 1 831.08 (В=А/п, где п-количество дней в году)
11. Арендная плата за период с 15.12.2019 г. по 31.12.2019 (С): в сумме **31 128.36 руб.** (С=ВхN, где N-количество дней пользования земельным участком в 2019 году) подлежит уплате в срок до 10.12.2019

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 «СЗ «Монолит-58»



О.Г. Степанова (тел.23-52-73)

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-НБ 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)

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

Произведена государственная регистрация


Договора аренды

Дата регистрации 01.10.2019

Номер регистрации 21:01:010202:319-21/042/2019-2218

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав



Яковлева О.Н.

