

ДОГОВОР № 192/5460-М

аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 12 » декабря 2016

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя главы администрации города Чебоксары - Председателя городского комитета по управлению имуществом **Васильева Юрия Александровича**, действующего на основании Доверенности от 21.01.2014 г. № 21 АА 0439595, зарегистрированной в реестре за № 1Д-130, удостоверенной Михалуковой Верой Егоровной, нотариусом нотариального округа города Чебоксары Чувашской Республики, с одной стороны, и,

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ютон»
(ООО «Ютон»)

в лице

директора Ватлина Юрия Геннадьевича

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

действующего на основании

Устава ООО «Ютон»

(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. для строительства группы жилых домов, в том числе с предприятиями обслуживания, торговли и детским садом на 70 мест, в том числе обременения, указанные на листах 3-8 кадастрового паспорта земельного участка от 21.10.2016 № 21/301/16-351606, расположенный в городе Чебоксары в районе ул. Афанасьева и 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», на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.10.2016 № 21/000/019/2016-3931, заявления ООО «Ютон» от 17.10.2016 № 742 (вх. адм. № 16356 от 18.10.2016).

1.2. Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 № 158/5345-М считать прекращенным с 15.12.2016.

1.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1) является кадастровый паспорт земельного участка.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается до 15.12.2019.

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

3.1.1. 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,
- ж) реквизиции земельного участка,
- з) 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;
- и) 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:

- 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;
- выполнять все условия, установленные при согласовании места размещения объекта, предусмотренные настоящим Договором;
- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и 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 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 01.01.2016.

Арендная плата на 2016 год, начиная с 15.12.2016 по 31.12.2016, составляет 48 435 руб. 82 коп. и уплачивается Арендатором в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение № 2 к Договору).

Арендная плата на 2017 год, начиная с 01.01.2017 по 31.12.2017, составляет 1 104 907 руб. 68 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 беспорном 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 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.

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 15.12.2016

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. 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 МКУ «Земельное управление» города Чебоксары,

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель главы администрации
Председатель Горкомимущества

М.П.



(подпись)

Ю.А. Васильев

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

Арендатор
Директор ООО «Ютон»

М.П.



(подпись)

Ю.Г.Ватлин
(Ф.И.О.)

Местонахождение
юридического лица

428017 г. Чебоксары, ул. Сельская, д. 39, ИНН 2129047376

Управление Федеральной службы государственной
регистрации кадастра и картографии по
Чувашской Республике

№ 21-21/001-21/001/026/2016-5698/1

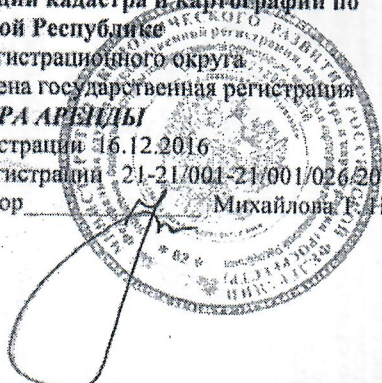
Произведена государственная регистрация

ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Дата регистрации 16.12.2016

№ 21-21/001-21/001/026/2016-5698/1

Регистратор Михайлова Г. И.



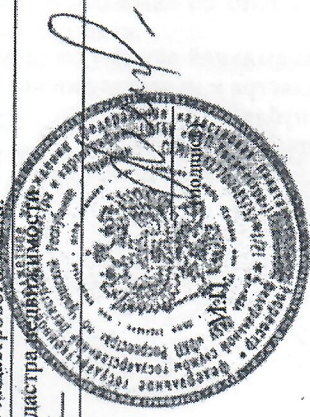
Информация с.б. (с.б.и.т.)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике – Чувашии
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"31" октября 2014 г. № 21/301/14-312583

КП.1

1	Кадастровый номер: 21:01:010202:319	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала: 21:01:010202				
Общие сведения					
5	Предельные номера: _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.05.2011		
7					
8	Местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г.Чебоксары, в районе ул.Афанасьева				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для строительства группы жилых домов, в том числе с предприятиями обслуживания, торговли и детским садом на 70 мест				
11	Площадь: 43228 +/-52 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 55145612.50				
Сведения о правах:					
Правообладатель		Вид права		Особые отметки	
Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование		Собственность		Документ	
13					
14	Особые отметки: Сведения о зонах предлагаются на листе № 2				
15	Сведения о природных объектах: _____				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		16.1			
		Номера образованных участков: _____			
		16.2			
		Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
		16.3			
		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____			
		16.4			
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости о земельном участке: _____ (статус записи о земельном участке): _____			



Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

О. А. Ильина
(инициалы, фамилия)

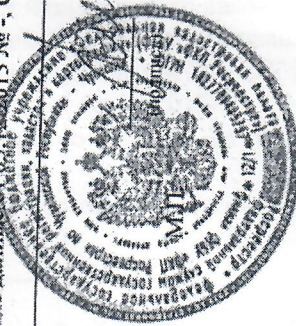
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "31" октября 2014 г. № 21/301/14-312583

КП.1

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 21:01:010202:319		Лист № 2		Всего листов: 10			
Сведения о территориях, зонах и зонах с особыми условиями использования территорий							
№ п/п.		Описание зоны					
14	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Санитарно-защитная зона для ОАО "Чебоксарский завод строительных материалов", 21.01.2.65, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Санитарно-эпидемиологическое заключение от 17.05.2007 № 21.01.04.000.Т.000182.05.07, Решение об установлении размера санитарно-защитной зоны ОАО "ЧЗСМ" от 17.05.2007 № №04/3507, Карта (план) объекта землеустройства от 03.12.2013 № -. Основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные от 03.12.2013 № -. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.10.2011 № -. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Санитарно-защитная зона для ОАО "Чебоксарский завод строительных материалов", 21.01.2.65, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Санитарно-эпидемиологическое заключение от 17.05.2007 № 21.01.04.000.Т.000182.05.07, Решение об установлении размера санитарно-защитной зоны ОАО "ЧЗСМ" от 17.05.2007 № №04/3507, Карта (план) объекта землеустройства от 03.12.2013 № -. Основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные от 03.12.2013 № -. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.10.2011 № -.					

Заместитель начальника отдела
 (наименование должности)

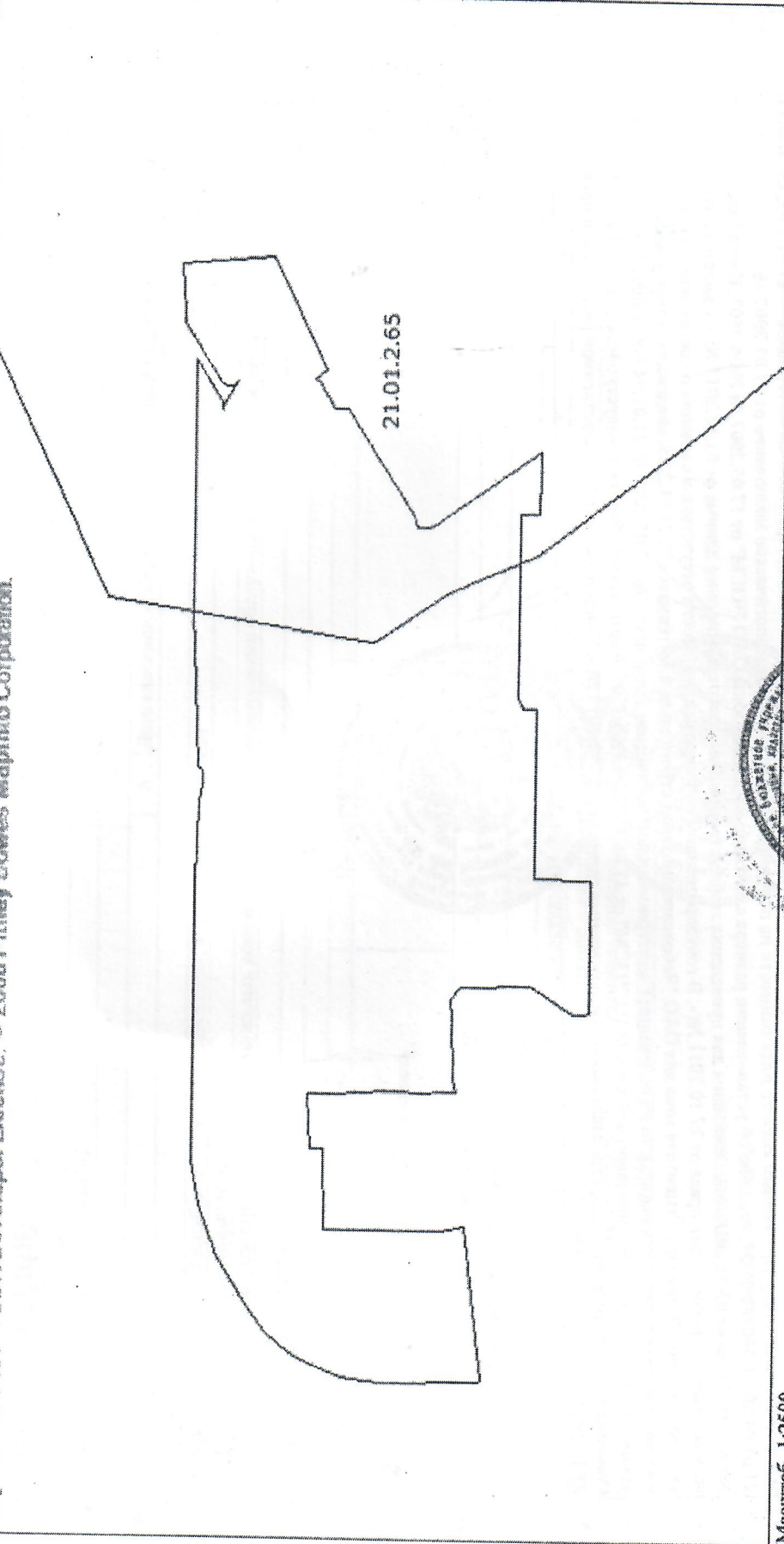
О. А. Ильина
 (инициалы, фамилия)

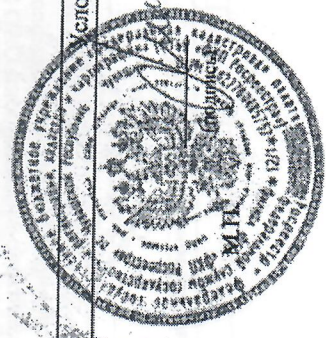


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"31" октября 2014 г. № 21/301/14-3/12583

КЛ.2

1	Кадастровый номер: 21:01:010202:319	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
	<u>План (чертеж, схема) земельного участка</u>				
	MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				
4					
5	Масштаб 1:2500	Словные знаки: —			



Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

О. А. Ильина
(инициалы, фамилия)