

ДОГОВОР № 44/6058-к

аренды земельных участков

« 19 » марта 20 15

г. Чебоксары

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя председателя Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом Чувашской Республики Александрова Олега Владимировича, действующего на основании Доверенности 21 АА 0533028 от 02.07.2014, с одной стороны, и

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ГрандСтрой»

(ООО «ГрандСтрой»)

в лице **генерального директора Гридасовой Натальи Ивановны**

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

действующего на основании **Устава ООО «ГрандСтрой»**

(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 земельные участки из земель населенных пунктов, расположенные в границах территории, ограниченной улицами Энергетиков, Волжская, Якимовский овраг, восточная граница ТЭЦ-1 в городе Чебоксары (жилой комплекс «Алые паруса») с кадастровым номером 21:01:030201:460 площадью 2119 кв.м. (0,2119 га) и с кадастровым номером 21:01:030201:465 площадью 1123 кв.м. (0,1123 га) с видом разрешенного использования: для жилой застройки (для размещения (строительства) 25-этажного жилого дома, поз.б и встроенных предприятий обслуживания, поз. ба)

и предоставленные согласно постановлению администрации города Чебоксары от 13.02.2015 № 536

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается до 01.05.2018.

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 постановлении 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 земельного участка не в соответствии с его целевым назначением,

г) неиспользования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет, 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,

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 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;
- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления согласно распоряжению главы администрации г. Чебоксары и условиями 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;

Стороны, при заключении настоящего договора исходят из того, что данный запрет является существенным условием договора;

- 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 13.02.2015 согласно постановлению администрации города Чебоксары от 13.02.2015 № 536

Арендная плата на 2015 год, начиная с 13.02.2015 по 31.12.2015, составляет 156245,39 руб. 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 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 13.02.2015.

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. Договор с истекшим сроком аренды считается заключенным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления арендодателя или Арендатора сторонам по договору. Арендатор обязан возвратить земельный участок Арендодателю в месячный срок со дня получения (или отправления им) указанного уведомления.

9.3. Досрочное расторжение Договора допускается по требованию одной из сторон или по взаимному соглашению сторон: письменного заявления арендатора и согласия арендодателя, выраженного в распоряжении главы администрации г. Чебоксары; а также по решению судебных органов и в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.4. В случае одностороннего отказа Арендодателя от договора, по основаниям, изложенным в п. 3.1.1., Арендатору направляется извещение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить земельный участок. По истечении 30 дней с момента получения извещения Арендатором договор считается расторгнутым.

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

II. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель

Заместитель председателя
Горкомимущества



(подпись)

О.В. Александров

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

Арендатор

Генерального директора
ООО «ГрандСтрой»



(подпись)

Н.И. Гридасова

Адрес:

г. Чебоксары, ул. Ю. Гагарина, д. 55 офис 9
ИНН 2127011744