ДОГОВОР

аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена

73 АА 1222393

Город Ульяновск

Первое декабря две тысячи шестнадцатого года

Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, в лице исполняющего обязанности заместителя Министра развития конкуренции и экономики Ульяновской области – директора Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области Мишина Сергея Михайловича, действующего на основании распоряжения Губернатора Ульяновской области от 01.10.2016 г. № 690-р, распоряжения Правительства Ульяновской области от 31.05.2016 № 283-пр/к и Положения о Департаменте государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 09.12.2008 № 500-П, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,

Яковлева Кристина Викторовна, гражданка Российской Федерации, пол женский, 26 июля 1981 года рождения, паспорт 73 03 997834 выдан Управлением внутренних дел Засвияжского района города Ульяновска 30 сентября 2003 года, код подразделения 732-002, зарегистрированная по адресу: город Ульяновск, переулок Рылеева, дом 6, квартира 9 действующая от имени **Общества с ограниченной ответственностью «Средневолжская строительная компания»**, ОГРН 1037301322442, ИНН 7327028695, адрес место нахождения: 432026, город Ульяновск, Московское шоссе, 26 в лице директора ***Елфимова Сергея Георгиевича***, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** на основании доверенности, удостоверенной Хуртиной Татьяной Анатольевной, нотариусом нотариального округа г. Ульяновск 29 ноября 2016 года, зарегистрированной в реестре за № 12-7657, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, руководствуясь статьей 130,552 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьями 10, 10.1, 39.1, 35, 39.2, подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6, подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8, ст. 39.14, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Ульяновской области от 17.11.2003 № 059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области», Законом Ульяновской области от 03.07.2015 № 85-ЗО «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области», Приказом Министерства экономического развития РФ от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», Постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», пунктом 2.5 раздела 2 Положения о Департаменте государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, утвержденного постановлением Правительства Ульяновской области от 09.12.2008 № 500-П, на основании заявления Арендатора, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ООО «Типография «Евросеть-2 СПб», г. Санкт-Петербург, 2016 г. Условия «Б»

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **73:24:011206:1468**, площадью 6776 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: жилые дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, фактическое использование: под объектом незавершённого строительства – многоквартирный дом, именуемый в дальнейшем Участок, для завершения строительства.

1.2. На земельном участке, указанном в пункте 1.1. Договора, расположен следующий объект недвижимости, принадлежащий «Арендатору» на праве собственности:

Многоквартирный дом, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 23454,2 кв.м, степень готовности 4%, кадастровый (или условный) номер: 73:24:011206:1280, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.10.2016 №73-73/001-73/001/317/2016-615/2.

1.3. Наличие ограничений (обременений): **не зарегистрировано**.

1.4. Наличие препятствующих пользованию недостатков: **отсутствуют.**

1.5. Земельный участок передается Арендатору по подписываемому Сторонами передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается **Сторонами** на срок **3 года с 18.10.2016 по 17.10.2019.**

В силу пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации **Стороны** пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям **с 18.10.2016.**

2.2. По истечении срока аренды, договор считается расторгнутым.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АРЕНДАТОРУ И ПОРЯДОК ЕГО ВОЗВРАТА АРЕНДАТОРОМ

3.1. Участок считается переданным с момента подписания акта приема-передачи указанного Участка Сторонами.

Акт приема-передачи Участка подписывается Сторонами не позднее пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Начисление арендной платы производится с **18.10.2016.**

4.2. Арендная плата определяется в подписываемом **Сторонами** расчете арендной платы, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

При отказе одной из **Сторон** от подписания расчета арендной платы настоящий **Договор** будет считаться незаключенным **Сторонами**.

4.3. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае внесения соответствующих изменений в нормативные правовые акты, в соответствии с которыми рассчитывается арендная плата по Договору.

Арендатор уведомляется о пересмотре размера арендной платы путем опубликования соответствующего сообщения в официальных средствах массовой информации Ульяновской области либо путем направления уведомления любым доступным способом (почта, факс, курьер и т.п.).

4.4. Порядок расчета размера арендной платы по договору может изменяться по соглашению **Сторон**, но не чаще одного раза в год.

4.5. Арендная плата вносится **Арендатором** ежемесячно - по 10 число (включительно) месяца, следующего за отчетным. Оплата за декабрь производится не позднее 25 декабря (включительно) текущего года.

73 А А 1221394

Если последний срок платежа приходится на нерабочий день, то таким сроком будет считаться первый рабочий день, следующий за ним.

Допускается авансовый платеж, который не освобождает **Арендатора** от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате перерасчета арендной платы в пределах срока авансирования.

4.6. Арендная плата вносится **Арендатором** в УФК по Ульяновской области (Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) Отделение Ульяновск г. Ульяновск, р/с 40101810100000010003, БИК 047308001, ИНН 7303003740, КПП 732501001, ОКТМО 73701000, КБК 240 1 11 05012 04 0000 120, с указанием наименования платежа, даты и номер Договора.

4.7. Не использование **Арендатором** переданного ему в установленном порядке земельного участка, не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

5.1. **Арендодатель** обязан:

5.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.1.2. Предупредить **Арендатора** о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок (сервитуте, праве залога и т.п.)

5.1.3. В разумные сроки уведомить **Арендатора** об изменении своих реквизитов, а также реквизитов для внесения платежей по Договору, указанных в пункте 3.7 Договора путем опубликования соответствующего сообщения в официальных средствах массовой информации Ульяновской области либо путем направления уведомления любым доступным способом (почта, факс, курьер и т.п.).

5.1.4. Передать **Арендатору** земельный участок в течении пяти дней с момента заключения Договора в состоянии соответствующем условиям Договора и его целевому назначению.

5.2. **Арендодатель** имеет право:

5.2.1. Требовать от **Арендатора** использования земельного участка в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

5.2.2. Требовать изменения или расторжения Договора:

в связи с существенным или неоднократным нарушением **Арендатором** условий Договора;

при использовании **Арендатором** земельного участка запрещенными способами, приводящими к существенному ухудшению его состояния;

при использовании **Арендатором** земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

5.2.3. В одностороннем порядке отказаться полностью или в части от исполнения Договора:

в случае нарушения **Арендатором** сроков внесения арендной платы по Договору более двух раз подряд;

при отказе **Арендатора** от пересмотра порядка расчета арендной платы по Договору в соответствии с пунктом 3.3. Договора, а равно при оставлении соответствующей инициативы **Арендодателя** без ответа в течение двадцати дней.

Частичный отказ от исполнения Договора не допускается.

5.2.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением состояния земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности **Арендатора**, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

5.2.5. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью проверки соблюдения **Арендатором** условий Договора.

5.3. **Арендатор** обязан:

5.3.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.3.2. Использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора, его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, а также разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Выполнять работы по восстановлению арендуемого земельного участка.

5.3.3. Вносить арендную плату в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

5.3.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок для инспекционных проверок **Арендодателю**, а также представителям органов государственного земельного контроля и заинтересованных служб города.

5.3.5. Выполнять требования эксплуатационных служб города по эксплуатации подземных и наземных коммуникаций и сооружений, если такие находятся на земельном участке, и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.3.6. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим на основании соответствующих решений уполномоченных органов власти геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и иные исследования и изыскания.

5.3.7. В разумные сроки в письменной форме уведомить **Арендодателя** об изменении своих реквизитов.

5.3.8. При прекращении Договора, в течение пяти дней вернуть **Арендодателю** земельный участок в надлежащем состоянии, позволяющем его дальнейшее использование без дополнительных материальных затрат на восстановление, что подтверждается подписанием **Сторонами** передаточного акта.

5.4. **Арендатор** имеет право:

5.4.1. Беспрепятственно использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

5.4.2. Требовать изменения или расторжения Договора, когда:

Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование **Арендатору** либо создает препятствия для его использования в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением;

переданный **Арендатору** земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены **Арендодателем** при заключении **Договора**, не были заранее известны **Арендатору** и не должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения **Договора**.

Договором и действующим законодательством могут предусматриваться и иные основания изменения или расторжения Договора по требованию **Арендатора**.

5.4.3. На возмещение убытков, причиненных неисполнением **Арендодателем** своих обязанностей по передаче земельного участка в надлежащем порядке и в состоянии, соответствующем условиям Договора и его целевому назначению, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Договора **Стороны** несут ответственность в соответствии с настоящим разделом и действующим законодательством.

6.2. Ответственность **Сторон** за неисполнение Договора, в том числе за нарушение сроков внесения арендной платы, возникает с момента его заключения.

6.3. **Арендодатель** не отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, которые были оговорены **Арендодателем** при заключении Договора или были заранее известны **Арендатору** либо должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения Договора.

6.4. При нарушении сроков внесения арендной платы по Договору **Арендодатель** вправе направить **Арендатору** письменное уведомление (претензию) по последнему известному адресу с требованием об уплате задолженности. В случае не выполнения данного требования в десятидневный срок **Арендодатель** вправе обратиться за его удовлетворением в суд.

6.5. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** пеню в размере **0,04%** от общей суммы невнесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

6.6. За несвоевременный возврат арендованного ранее земельного участка, при прекращении Договора, **Арендатор** обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить **Арендодателю** пеню в размере **0,4%** от ежемесячно начисляемого размера арендной платы за каждый календарный день просрочки возврата арендованного ранее земельного участка.

6.7. Арендная плата и сумма пеней по Договору в полном объеме вносятся **Арендатором** в порядке и по реквизитам, указанным в разделе 3 Договора.

6.8. Сумма произведенного **Арендатором** платежа по Договору, недостаточная для исполнения его денежного обязательства в полном объеме, погашает, прежде всего, проценты за просрочку внесения арендной платы, затем – основную сумму задолженности по арендной плате, а в оставшейся части – иные платежи **Арендатора** по Договору.

6.9. При совершении одной из Сторон иных нарушений, требование об их устранении подлежит исполнению в двадцатидневный срок с момента получения соответствующего письменного уведомления, в противном случае у другой стороны возникает право требовать изменения или расторжения Договора, возмещения понесенных убытков, в том числе и упущенной выгоды, а также совершения иных юридически значимых действий в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

6.10. Разрешение вопросов об ответственности **Сторон** за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора допускается по соглашению **Сторон**, если иное не установлено Договором или действующим законодательством.

7.2. Любое изменение Договора, а равно его расторжение, оформляется в письменной форме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

7.3. Требование о принудительном изменении или расторжении Договора может быть заявлено одной из **Сторон** в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо не получения ответа в двадцатидневный срок, а также в случае не достижения между **Сторонами** соглашения об изменении Договора в течение тридцати дней с момента получения соответствующего предложения.

7.4. Односторонний отказ одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично допускается только в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором . При этом Договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

7.5. При одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения **Договора** полностью или частично, Договор считается соответственно расторгнутым или измененным с момента,

указанного в письменном уведомлении, направляемом не менее чем за один месяц до предполагаемого момента расторжения или изменения Договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Все споры между **Сторонами**, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров и достижения взаимоприемлемого соглашения.

8.2. В случае не достижения между **Сторонами** соглашения, разрешение возникших споров может быть передано **Сторонами** в суд по месту нахождения **Арендодателя** в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для хранения каждой из **Сторон** и один для нотариуса нотариального округа г. Ульяновск Хуртиной Татьяны Анатольевны. Экземпляр нотариуса хранится в делах нотариуса по адресу: г. Ульяновск, 2-й пер. Мира, д. 26.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области

432017 г. Ульяновск, ул. Льва Толстого, д. 58
тел. 8 (8422) 41 34 75, факс 8 (8422) 41 63 43

ИНН / КПП 7303003740 / 732501001
ОГРН 1027301177749

И.о. заместителя Министра развития конкуренции и экономики Ульяновской области - директора Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области

_____ **С.М.Мишин**

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская строительная компания»

ОГРН 1037301322442,
ИНН 7327028695

432026, Ульяновская обл., г. Ульяновск, Московское шоссе, д. 26

_____

Город Ульяновск

Первое декабря две тысячи шестнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Пономаренко Мариной Вячеславовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Хуртиной Татьяны Анатольевны, нотариального округа г. Ульяновск.

73 А А 1221396

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также правоспособность ***Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области*** *и полномочия представителей проверены.*

Зарегистрировано в реестре за № 12-7733.
Взыскано по тарифу: 8314-56+ 4500-00 рублей работа правового и и технического характера.

Временно исполняющая обязанности нотариуса: _____

лицензия № 003241,
выдана Управлением Министерства юстиции России по Ульяновской области 11 ноября 2003 года

Удостоверена по адресу: город Ульяновск, улица Льва Толстого, дом 58.

5

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
от 01.12.2016 №24/02/А-2016-397

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
земельного участка

г. Ульяновск

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области в лице начальника отдела управления и контроля за земельными ресурсами ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр» **Воронцовой Татьяны Владимировны,** действующей на основании доверенности от 17.02.2016 № 73-ИОГВ-10.02.01-07/23,

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская строительная компания», ОГРН 1037301322442, ИНН 7327028695, в лице Яковлевой Кристины Викторовны, действующей на основании доверенности 73 АА 1221237 от 29.11.2016 г., удостоверенной Хуртиной Татьяной Анатольевной, нотариусом нотариального округа г. Ульяновск, зарегистрированной в реестре за № 12-7657,

УДОСТОВЕРЯЮТ:

1. **Арендодатель** передал, **а Арендатор** принял в аренду **земельный участок** с кадастровым номером **73:24:011206:1468** из категории земель **населённых пунктов**, площадью **6776 кв.м**, расположенный по адресу**:** Ульяновская область, г. Ульяновск**,** разрешенное использование: жилые дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения. Фактическое использование: под объектом незавершённого строительства – многоквартирный дом, площадь застройки 23454,2 кв.м, степень готовности 4%, кадастровый (или условный) номер: 73:24:011206:1280.

2. Передача земельного участка произведена в соответствии с пунктами 1.5 и 4.1.4 Договора.

3. Наличие ограничений (обременений): **отсутствуют**

4. Наличие препятствующих пользованию недостатков: **отсутствуют.**

Земельный участок передали:

_____ **/Т.В. Воронцова/**

Земельный участок приняли:

_____ **/К.В. Яковлева/**

6

Приложение №2
к договору аренды земельного участка
от 01.12.2016 №24/021/А-2016-397

Расчет арендной платы

Землепользователи

Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская строительная компания»

Участок

Ульяновская область, г. Ульяновск
кадастровый номер 73:24:011206:1468
Вид права

Аренда

2016 год

1.Арендная плата по Договору рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510.

2. Арендная плата вносится Арендатором в УФК по Ульяновской области (Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) Отделение Ульяновск г. Ульяновск, р/с 40101810100000010003, БИК 047308001, ИНН 7303003740, КПП 732501001, ОКТМО 73701000, КБК 24011105012040000120, с указанием наименования платежа, даты и номер Договора.

Площадь аренды зем. участка	П		кв.м: **6776**
Кадастровая стоимость земельного участка	С		руб.: **43190495,04**
Налоговая ставка	Рс		% **1,5**
Поправочный коэффициент	Кф	объект незавершённого строительства	**1,3**
Размер арендной платы в год	А	С/100 *Рс*Кф	руб.: **842214,65**
Размер арендной платы за месяц	Ам	Ам=А/12	руб.: **70184,55**

За 2016 год 100637,02 руб. в том числе по срокам оплаты:

месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
оплата	1-10 февраля	1-10 марта	1-10 апреля	1-10 мая	1-10 июня	1-10 июля
руб.						
месяц	июль	Август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
оплата	1-10 августа	1-10 сентября	1-10 октября	1-10 ноября	1-10 декабря	16-25 декабря
руб.				**29996,72**	**70184,55**	**70184,55**

Расчет составила Курякова А.Р.

правление федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ульяновской области
номер [illegible] 72

Произведена [illegible]
договора аренды

Дата 12.2016
Номер 73/001-73/001/401/2016-926/1
Ответ [illegible] Соколова В.В.

Прошито, пронумеровано на
6 (шесть) листах
Нотариус

Нотариус Т.А. Хуртина г. Ульяновск Ульяновской области