

ДОГОВОР АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЙ ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА № 473/16**

город Пенза

" 19 " 12 2016 г.

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", действующее в соответствии с Положением об Управлении, утвержденным решением Пензенской городской Думы от 29.05.2009 года №55-6/5, в лице заместителя начальника Управления Моисеевой С.Е., действующего на основании распоряжения Управления от 01.08.2016 №178-оп, с одной стороны, и ООО «ИСК «Альянс», в лице генерального директора Крыловой Светланы Львовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны), на основании заявления №11474 от 10.11.2016, п.п.10 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок кадастровый номер 58:29:4005003:215 площадью 9440 кв.м., находящийся по адресу: обл.Пензенская, г.Пенза, в районе ул. Урицкого, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется под разрешенное использование, установленное в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными решением Пензенской городской думы от 22.12.2009 №229-13/5 в ред. от 26.06.2015) и в соответствии со сведениями из ЕГРП на момент заключения договора под многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями.

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного Участка, который является неотъемлемой частью Договора.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор заключен на срок с 10.11.2016 по 10.11.2019 г.

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в акте приема-передачи земельного участка.

3.3. Арендная плата за пользование Участком составляет:

**3 565 100,96 рублей в год,
297 091,75 рублей в месяц.**

3.4. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия, изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Пензы, регулирующих исчисление размера арендной платы за пользование землей.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области.

При этом индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

В случае изменения ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была изменена ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, но не чаще чем один раз в год.

При этом индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

В случае если арендатор уведомил арендодателя о смене адреса, то момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки по новому адресу.

3.6. Арендная плата в сумме не менее месячного арендного платежа вносится Арендатором ежемесячно, до 10-го числа месяца включительно, за который производится платеж.

3.7. Арендная плата перечисляется в УФК по Пензенской области (Управление муниципального имущества администрации г. Пензы) на расчетный счет № 40101810300000010001 в Отделение Пенза г. Пензы код 966 111 05012 04 0000 120 «Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли до разграничения государственной собственности на землю, расположенные в границах городских округов», ИНН 5836013675, БИК 045655001, КПП 583601001, ОКТМО 56701000.

3.8. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в соответствии с данным договором.

3.9. Размер арендной платы, указанный в п.3.3 договора, действует до изменения его в порядке, установленном п.3.5 договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок в соответствии с настоящим Договором.

4.1.2. Сообщать Арендатору об изменении размера арендной платы за землю путем направления ему уведомления заказным почтовым отправлением либо опубликованием в СМИ, сети Интернет.

4.1.3. При поступлении заявления от Арендатора земельного участка о переоформлении уступки прав и обязанностей по договору аренды проверять освоение земельного участка.

Если договор аренды земельного участка заключен на срок 5 лет и менее, оформление договора уступки прав и обязанностей сторонами осуществляется при обязательном согласии Арендодателя.

Если договор аренды земельного участка заключен на срок более 5 лет, оформление договора уступки прав и обязанностей сторонами осуществляется при обязательном уведомлении Арендодателя о произошедшей уступке.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. В течение 14 дней со дня подписания договора обратиться в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за свой счет зарегистрировать Договор и дополнительные соглашения к нему.

4.2.2. Использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора и изменять разрешенное использование земельного участка только с согласия Арендодателя.

4.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.2.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного и муниципального контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.7. За 3 месяца до окончания срока действия Договора представить в адрес Арендодателя доказательства освоения земельного участка.

4.2.8. Содержать Участок в надлежащем порядке в соответствии с Правилами благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе, утвержденных Решением Пензенской городской Думы от 26.06.2009 N 66-7/5 .

4.2.9. В случае изменения юридического адреса и адреса для корреспонденции в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. Ответственность за надлежащее получение корреспонденции, поступающей в адрес арендатора, лежит на самом арендаторе. В случае, если Арендатор не уведомил Арендодателя о смене адресов, а также в случае отказа либо уклонения Арендатора от получения корреспонденции, он считается надлежаще уведомленным в получении любой корреспонденции, направленной по адресу указанному в Договоре.

4.2.10. Обеспечить беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором п. 3.6, п. 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,1 процента невнесенной (несвоевременно внесенной) суммы арендных платежей за каждый день просрочки

5.2. Уплата неустойки (пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.5 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора, независимо от их последующего устранения:

6.3.1. Договор может быть расторгнут в случае начала строительства без оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

6.3.2. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.2 Договора

6.3.3. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу и в случае изменения разрешенного использования земельного участка без согласия Арендодателя.

6.3.4. При невнесении арендной платы в течение четырех и более месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки

6.3.5. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.4. При заключении либо продлении договора аренды земельного участка на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора за один месяц.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Не допускается оформление договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка в случае его неосвоения без согласия Арендодателя.

7.2. В соответствии со ст. 432 ГК РФ стороны согласны, что условия пунктов , 3.5-3.9,4.2.1-4.2.9 настоящего договора являются существенными.

7.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом общей юрисдикции, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Арендодателя.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- 1. Акт приема-передачи земельного участка сдаваемого в аренду
- 2. Расчет арендной платы
- 3. Кадастровый паспорт земельного участка

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
г. Пенза, пл. М. Жукова, 4

АРЕНДАТОР: ООО «ИСК «Альянс»

ИНН 5836652632

Адрес: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 7

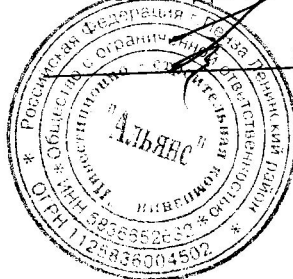
АРЕНДОДАТЕЛЬ

[Handwritten signature]

(Моисеева С.Е.)



АРЕНДАТОР



(Крылова С.Л.)

5*	ноябрь
1	Календарь
4	Номер
5	Пред. 58:29
7	—
8	Календарь
9	Адрес
10	Категория
11	Разрешение соц.
12	Площадь
13	Кад. св.
14	Св.
15	Особ.
16	Св.
17	Документы
17	17
17	17
17	17
18	Х.
19	у.
	С.

Общей
дения

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

15 ноября 2016г. № 99/2016/9579318

1	Кадастровый номер: 58:29:4005003:215	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 58:29:4005003				
5	Предыдущие номера: 58:29:4005003:210, 58:29:4005003:211	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.04.2011		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): обл. Пензенская, г. Пенза, в районе ул. Урицкого				
10	Категория земель: Земли населённых пунктов				
11	Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями				
12	Площадь: 9440 +/- 34 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 35651009.6 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 58:29:4005003:210, 58:29:4005003:211				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах: —				

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

С.Л.)

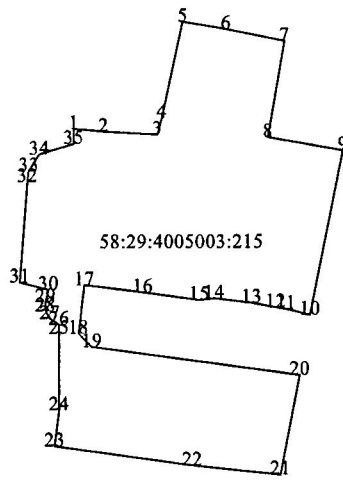
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

15* ноября 2016г. № 99/2016/9579318

1	Кадастровый номер: 58:29:4005003:215	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
---	--------------------------------------	---	----------	---	-----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

-
-



5 Масштаб _____

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5 ноября 2016г. № 99/2016/9579318

1	Кадастровый номер:	58:29:4005003:215	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
4	1	1	162	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1564, Договор аренды №25 от 11.02.2004		
	2	2	134	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1662, Договор аренды муниципального имущества №25 от 11.02.2004		

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

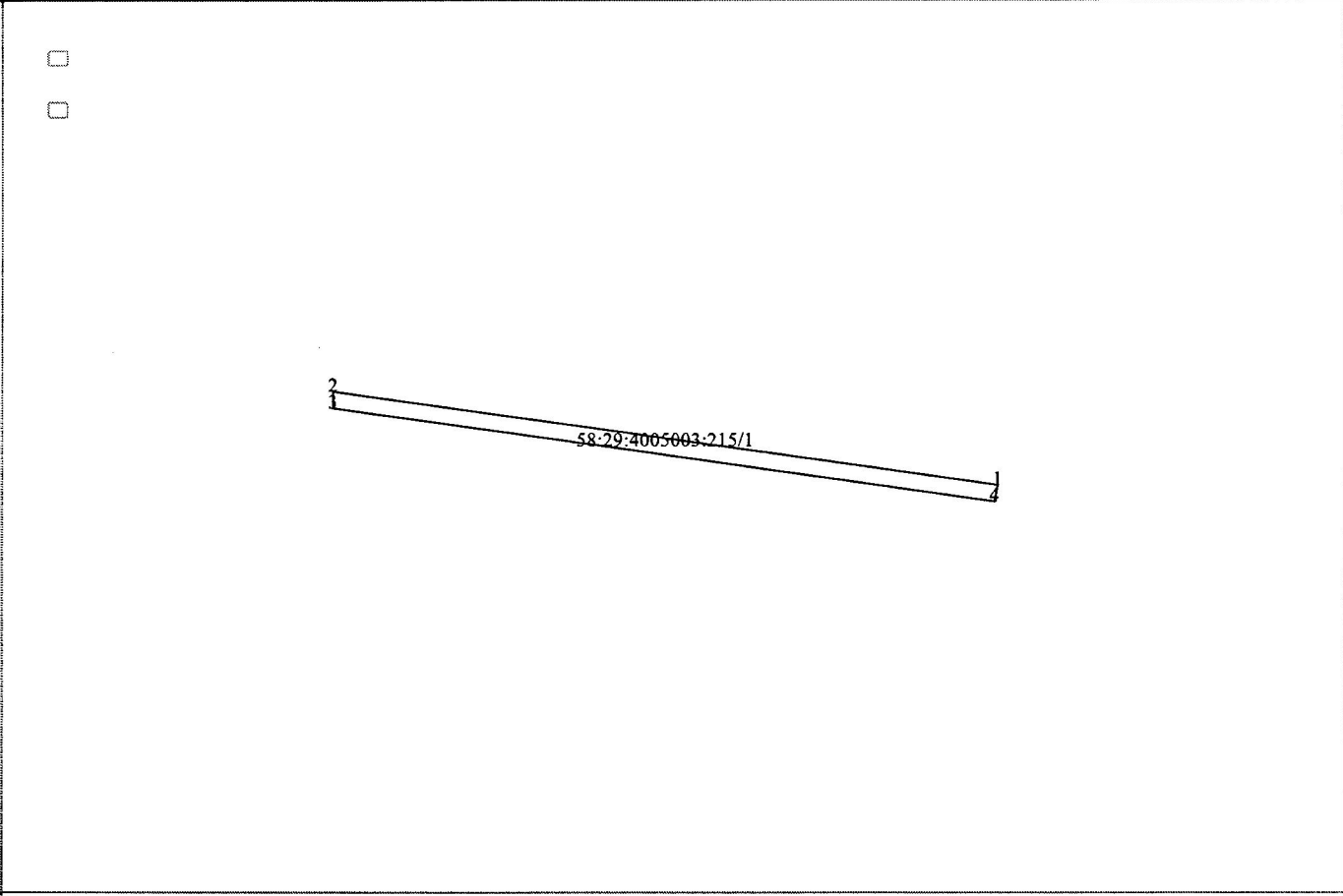
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5 ноября 2016г. № 99/2016/9579318

1 Кадастровый номер: 58:29:4005003:215 2 Лист № 4 3 Всего листов: 5

4 План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 58:29:4005003:215/1



5 Масштаб _____

(наименование должности)

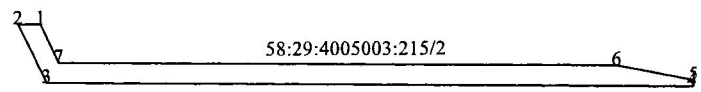
М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

15" ноября 2016г. № 99/2016/9579318

1	Кадастровый номер: 58:29:4005003:215	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 58:29:4005003:215/2				
<div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  <p>58:29:4005003:215/2</p> </div>					

5 Масштаб _____

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ООО «ИСК «Альянс»
(Арендатор)

1. Адрес земельного участка:

г.Пенза, в районе ул.Урицкого

2. Кадастровый номер земельного участка:

58:29:4005003:215

Расчет годовой арендной платы, руб:

$$A = K_{сзу} \times K_{р},$$

Где:

A – величина арендной платы, руб.

K_{сзу} – кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка);

35651009,60

K_р – ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на дату заключения договора аренды земельного;

10 %

3. Подлежит оплате в год, руб.:

3 565 100,96

Расчет произвел



(подпись)

Колокольцева А.А.

(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение
к договору № 473/16 от
« 19 » 12 2016 г.

АКТ
приема-передачи
земельного участка сдаваемого в аренду

город Пенза

« 19 » 12 2016 г.

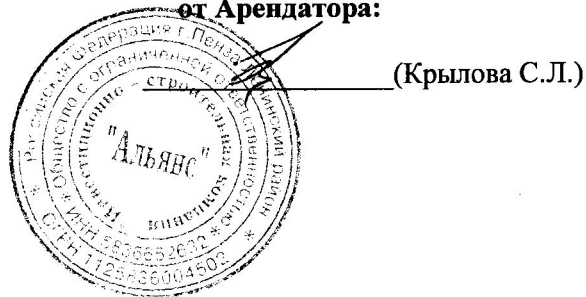
Мы, нижеподписавшиеся, от Арендодателя заместитель начальника Управления муниципального имущества администрации г.Пензы Моисеева С.Е. с одной стороны, и от Арендатора ООО «ИСК «Альянс» с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с п. 4 договора аренды № 473/16 от 19.12.2016 г. первые сдали, а вторые приняли земельный участок площадью **9440** кв.м, расположенный по адресу: **обл.Пензенская, г.Пенза, в районе ул. Урицкого**. Границы и состояние земельного участка, на момент его приема-передачи, соответствуют указанным в приложении к договору аренды № 473/16 от « 19 » 12. 2016 г.

Стороны соглашаются, что земельный участок фактически перешел в пользование "Арендатора" с 19.12.2016 г.

Сдали:
от Арендодателя:



Приняли:
от Арендатора:



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Пензенской области

Номер регистрационного округа 58

Произведена государственная регистрация

договора аренды

Дата регистрации 10.08.2017

Номер регистрации 58:29/4003/003/2015-58/036/2017-1

Регистратор



Н. Е. Лукьянов

