

ДОГОВОР № 15071
аренды земельного участка
для строительства

г. Череповец

«29» апреля 2019 года

Комитет по управлению имуществом города Череповца в лице председателя комитета Дмитриева Владимира Сергеевича, действующего на основании Положения о комитете, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "РЕАЛ-СВ"**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице **директора Гордеевой Натальи Васильевны**, действующего на основании устава, **ОГРН 1153525033463 от 15.10.2015**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании на основании п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, протокола об итогах аукциона от 16.04.2019 № 5 заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **35:21:0503001:898** площадью **12818 кв. м (Двенадцать тысяч восемьсот восемнадцать кв. м)**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Вологодская область, г. Череповец**, именуемый в дальнейшем «Участок», в границах, указанных на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта (выписки) земельного участка, по акту приема-передачи земельного участка.

1.2. Вид разрешенного использования Участка: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**.

1.3. Цель предоставления Участка: **строительство**:

1.4. Параметры разрешенного строительства: тип здания - многоэтажный многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, этажность – переменная, 12 – 14 этажей; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов.

Конфигурация здания – сложной формы в плане. Посадку объекта принять в соответствии с проектом планировки территории 108 мкр., утвержденным постановлением мэрии от 22.03.2018 № 1185.

Устройство проездов, парковок предусмотреть в увязке с внутриквартальными проездами смежных земельных участков. Ширину проезда принять не менее 8 м. Благоустройство увязать с существующими и проектируемыми зонами благоустройства смежных земельных участков.

1.5. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не обременен правами претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать.

Ограничения (обременения): отсутствуют.

2. Срок действия договора и арендная плата

2.1. Договор аренды заключен сроком на 4 года 6 месяцев.

2.2. Условия договора распространяются на правоотношения, возникшие с 16.04.2019 по 15.10.2023.

2.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

2.4. Арендные платежи начисляются с 16.04.2019.

2.5. Арендатор обязуется вносить арендную плату за использование Участка ежеквартально, полностью, согласно прилагаемому к договору расчету арендной платы в следующем порядке:

- первоначальный платеж, включающий текущий период, не позднее 20 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области;

- последующие платежи не позднее 15 числа второго месяца квартала.

2.6. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. В платежных документах указывается назначение платежа (арендная плата за землю), № договора и период (за __ квартал).

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендатора за 20 (двадцать) календарных дней.

3.1.2. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Арендатором Участка в соответствии с видом разрешенного использования и целью предоставления.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.1.4. Требовать через суд выполнения Арендатором всех условий договора.

3.1.5. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка, несоответствующим виду разрешенного использования и цели предоставления; прекращения действий, приводящих к порче и захламлению (загрязнению) земельного участка.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательству РФ.

3.2.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов уведомить об этом Арендатора в десятидневный срок со дня таких изменений.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендодателя за 20 (двадцать) календарных дней.

4.1.2. В пределах срока договора, заключить соглашение об установлении сервитута, при условии уведомления Арендодателя с предоставлением заключенного соглашения в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. После подписания договора и (или) изменений и дополнений к договору вернуть его (их) Арендодателю для направления на государственную регистрацию в отдел по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и

целью предоставления.

4.2.3. Получить в управлении архитектуры и градостроительства разрешение на строительство объекта расположенного на Участке, не позднее, чем через 18 месяцев с даты государственной регистрации настоящего договора в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

4.2.4. Осуществлять на земельном участке строительство в соответствии с разрешением на строительство, выданным управлением архитектуры и градостроительства мэрии города, градостроительным планом земельного участка, согласованным проектом и требованиями технических регламентов.

4.2.5. В соответствии со статьей 29 Правил землепользования и застройки города Череповца, утвержденных решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 № 132, до начала строительства согласовать архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства с управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца.

4.2.6. По окончании строительства обеспечить выполнение исполнительной съёмки объекта.

4.2.7. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными договором и расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью договора.

4.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик, экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях. В течение срока аренды содержать земельный участок в порядке; производить своевременную очистку земельного участка от снега, бытового и строительного мусора.

4.2.9. Обеспечить Арендодателю, органам государственного, муниципального, общественного земельного контроля свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения требования договора и действующего законодательства РФ.

4.2.10. Сохранять межевые знаки границ земельного участка, а в случае их уничтожения произвести восстановление за счет собственных средств.

4.2.11. Выполнять требования соответствующих служб относительно условий эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие службы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку и находящемуся на нем объекту, незавершенного строительством, а также близлежащим участкам, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенного на нем объекта, незавершенного строительством.

4.2.13. Устранить за свой счет улучшение/я/, произведенное/ые/ без согласия Арендодателя, по его письменному требованию.

4.2.14. Не нарушать права других землепользователей, землевладельцев, арендаторов, обладателей сервитутов, а также порядок пользования природными объектами.

4.2.15. В случае изменения адреса, иных реквизитов, при реорганизации, смене руководителя уведомить об этом Арендодателя в десятидневный срок со дня таких изменений в письменном виде.

4.2.16. Уведомлять Арендодателя в недельный срок о передаче прав собственности на объект, незавершенный строительством, расположенный на Участке.

4.2.17. После расторжения договора передать Арендодателю Участок в состоянии и качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи земельного участка в недельный срок.

4.2.18. В случае обнаружения при проведении земляных и иных хозяйственных

работ предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на основании ст. 36 и 45.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ приостановить все работы на участке обнаружения данных находок и в течение 10 дней письменно известить об этом Комитет по охране объектов культурного наследия Вологодской области.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п. 2.5. и 2.6. договора, последний уплачивает пени в размере 0,1% от просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Арендатором п.п. 4.2.2., 4.2.3. договора, последний обязан уплатить штраф в размере 50% от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.4. Уплата неустойки (штраф, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по договору.

5.5. При получении отрицательного заключения о результатах археологического обследования земельного участка, препятствующего возможности строительства, арендная плата, выплаченная Арендодателю на момент расторжения договора возвращается Арендатору в полном объеме.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, которыми являются: пожар, взрыв, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д. каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

6.2. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 1 (одного) месяца или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 1 (одного) месяца Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением договора.

6.3. При разрушении объекта, незавершенного строительством, от пожара, стихийных бедствий, права на земельный участок сохраняются за Арендатором при условии начала восстановления объекта, незавершенного строительством, в установленном порядке в течение 6 (шести) месяцев.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случае нарушения другой стороной условий договора.

7.2. Расторжение договора не влечет за собой прекращения обязательств Арендатора по погашению задолженности по арендной плате и пеней за несвоевременное внесение арендных платежей, штрафов.

7.3. Изменение условий договора не допускается, за исключением случая приведения его содержания в соответствии с внесенными изменениями в действующее законодательство.

7.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в другой срок до окончания срока действия договора в случаях и в порядке, предусмотренном договором или действующим законодательством.

8. Прочие условия

8.1. Вопросы, не урегулированные договором, регулируются законодательством РФ.

8.2. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в суде по месту нахождения Арендодателя.

8.3. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9. Особые условия

9.1. В случае досрочного расторжения договора денежные суммы, выплаченные Арендатором до момента расторжения договора, возврату Арендатору не подлежат.

Приложение к договору:
Расчет арендной платы.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель

Комитет по управлению имуществом города Череповца
162608, Вологодская область, г. Череповец, пр. Строителей, дом 4А, тел. 8 (8202) 55-13-60


_____ В.С. Дмитриев

М.П.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "РЕАЛ-СВ"
Вологодская область, г. Череповец, ул. К. Либкнехта дом 15, офис 2
ИНН 3528237275


_____ Н.В. Гордеева

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

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации " 16 " 16.06.2019 г.

Номер регистрации К: 21-022/2019-008-25/001/2019-1

регистратор  (подпись)



АКТ

приема-передачи земельного участка с кадастровым номером
35:21:0503001:898, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Вологодская область, г. Череповец

г. Череповец

16.04.2019

Комитет по управлению имуществом города Череповца, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета Дмитриева Владимира Сергеевича, действующего на основании Положения о комитете, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "РЕАЛ-СВ", именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Гордеевой Натальи Васильевны, действующего на основании устава, ОГРН 1153525033463 от 15.10.2015, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок с кадастровым номером **35:21:0503001:898** площадью **12818 кв. м (Двенадцать тысяч восемьсот восемнадцать кв. м)**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Вологодская область, г. Череповец**, в состоянии пригодном к использованию в соответствии с видом разрешенного использования и целью его предоставления.

2. Стороны взаимных претензий не имеют.

Адреса и подписи сторон

Арендодатель

Комитет по управлению имуществом города Череповца
162608, Вологодская область, г. Череповец, пр. Строителей, дом 4А

М.П.

В.С. Дмитриев

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "РЕАЛ-СВ"
Вологодская область, г. Череповец, ул. К. Либкнехта дом 15, офис 2

М.П.

Н.В. Гордеева

Приложение
к договору № 15071 от _____
аренды земельного участка

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
с 16.04.2019 по 15.10.2023

Общество с ограниченной ответственностью "РЕАЛ-СВ"
Кадастровый номер: 35:21:0503001:898
Внесенный задаток: 1654600 руб.

Год	Арендная плата за I кв (руб)	Арендная плата за II кв (руб)	Арендная плата за III кв (руб)	Арендная плата за IV кв (руб)	Арендная плата за год (руб)
2019	0.00	1723541.66	2068250.00	2068250.00	5860041.66
2020	2068250.00	2068250.00	2068250.00	2068250.00	8273000.00
2021	2068250.00	2068250.00	2068250.00	2068250.00	8273000.00
2022	2068250.00	2068250.00	2068250.00	2068250.00	8273000.00
2023	2068250.00	2068250.00	2068250.00	344708.33	6549458.33

Примечания:

1. Арендная плата вносится в УФК МФ РФ по Вологодской обл. (Комитет по управлению имуществом города Череповца), ИНН/КПП 3528008860/352801001 р/с № 40101810700000010002 в ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛОГДА Г.ВОЛОГДА, БИК 041909001; кор. счета нет; КБК 81111105012040000120; ОКТМО 19730000.
2. Первоначальный платеж, исчисляемый с даты, указанный в п. 2.4. договора, включает начисления за квартал, в котором договор зарегистрирован в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Арендодатель

М.П.

В.С. Дмитриев

Арендатор

М.П.

Н.В. Гордеева