

ДОГОВОР № 24016-о
АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Ярославль

«12» марта 2012 года

На основании Постановления мэрии города Ярославля от 24.01.2012 г. № 176 от имени города Ярославля Управление земельных ресурсов мэрии города Ярославля, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Муниципального казенного учреждения «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля», в лице директора Круглова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава и Закрытое акционерное общество "Желдорипотека", в лице директора филиала Толстихиной Ольги Алексеевны, действующей на основании доверенности от 31.03.2011 г. №2д-705, именуемое в дальнейшем "Арендатор", именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает в аренду и использует **7967 кв. м.** земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером **76:23:060601:157**, расположенного в квартале, ограниченном ул. Суздальской, ул. Доронина, ул. Пожарского и южной городской чертой во Фрунзенском районе.

Кадастровый квартал № **060601**.

Вид функционального использования: **для строительства многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями.**

Участок предоставлен на период **строительства.**

1.2. Передача земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 15 дней с момента подписания данного Договора аренды и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

При возобновлении Договора аренды на новый срок акт приема-передачи земельного участка не составляется.

1.3. При расторжении договора аренды Договор считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого земельного участка по акту приема-передачи Арендодателю.

1.4. На участке имеются:

1.4.1. здания и сооружения отсутствуют;

1.4.2. природные и историко-культурные памятники отсутствуют.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. **Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Беспрепятственного доступа на переданный в аренду земельный участок с целью осуществления контроля за использованием, охраной земельного участка и выполнением Арендатором принятых по Договору обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня Арендатора.

2.1.2. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, принесенных ухудшением качества (загрязнение, захламление) арендованного земельного участка и других негативных (вредных) воздействий, возникших в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В случае необходимости изъятия арендуемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим земельным законодательством РФ, поставить вопрос о досрочном расторжении Договора с письменным уведомлением Арендатора.

2.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за два месяца подряд и нарушением других условий Договора.

2.2. **Арендодатель обязан:**

2.2.1. Передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству Российской Федерации, нормативным актам органов местного самоуправления.

2.2.3. Осуществлять учет и хранение Договора аренды земельного участка.

2.3. **Арендатор имеет право:**

2.3.1. Самостоятельно хозяйствовать на арендуемом земельном участке в соответствии с целевым назначением участка, установленным пунктом 1.1. Договора и разрешенным использованием.

2.3.2. При надлежащем исполнении обязательств по Договору в связи с истечением срока его действия имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом РФ.

2.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора с письменным уведомлением Арендодателя не позднее 60 дней о предстоящем освобождении земельного участка, если:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;
- участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору;
- участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования по виду функционального использования с письменным уведомлением Арендодателя не позднее 5 дней с момента наступления этих обстоятельств.

2.3.4. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя, при этом на субарендатора распространяются все права Арендатора земельного участка, предусмотренные Земельным кодексом РФ.

2.3.5. При продаже земельного участка Арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, предусмотренных Земельным кодексом РФ.

2.3.6. Передать с письменного согласия Арендодателя без заключения нового договора аренды 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, при этом ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем (за исключением передачи арендных прав в залог) становится новый Арендатор земельного участка.

2.4. **Арендатор обязан:**

2.4.1. Принять и использовать участок исключительно в соответствии с видом функционального использования, указанным в пункте 1.1. Договора и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде и непосредственно земле.

2.4.2. Без письменного согласия Арендодателя не возводить на арендуемом земельном участке постоянных объектов недвижимости и временных сооружений, не

оговоренных Договором, правовыми актами органов местного самоуправления, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

2.4.3. Своевременно, без получения счета и в соответствии с условиями Договора производить платежи за пользование земельным участком.

2.4.4. Не нарушать права других собственников, арендаторов и землепользователей, имеющих общие границы с арендуемым земельным участком.

2.4.5. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок представителям органов местного самоуправления, Арендодателя (его законных представителей), административных органов с целью проверки документации и контроля за использованием земельного участка.

В случае аварий предоставить свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся непосредственно на арендуемом земельном участке.

2.4.6. Направить Арендодателю в течение 10 календарных дней письменное уведомление с приложением копий учредительных и других документов в случаях:

а) изменения места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов;

б) изменения данных регистрации в Инспекции по налогам и сборам по месту постановки на учет;

в) при внесении изменений в учредительные документы;

г) в других случаях, установленных действующим законодательством РФ.

2.4.7. Письменно сообщать Арендодателю не позднее 60 календарных дней о досрочном расторжении Договора или предстоящем освобождении земельного участка в связи с окончанием срока действия Договора. Освободить земельный участок и передать его в надлежащем состоянии Арендодателю по акту приема-передачи в установленный соглашением о расторжении договора аренды срок. Договор считается расторгнутым с момента возврата Арендодателю земельного участка.

2.4.8. Своевременно и за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю.

2.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы и органы городского самоуправления о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) земельному участку и находящимся на нем объектах, а также близлежащим участкам и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и дальнейшего разрушения или повреждения земельного участка и расположенных на нем зданий (сооружений). В случае аварий или стихийных бедствий по требованию комиссии Управления по делам ГО и ЧС города Ярославля предоставить земельный участок в установленный комиссией срок.

2.4.10. Освободить арендуемый земельный участок в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим земельным законодательством РФ или реквизиции в установленный уведомлением Арендодателя срок.

2.4.11. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания действия Договора.

2.4.12. Сообщить обслуживающему отделению связи свое место нахождения и порядок доставки почтовой корреспонденции.

2.4.13. Арендатор обязан в двухмесячный срок со дня подписания Договора за счет собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего договора аренды, а также регистрировать изменения и дополнения к Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Пользование земельным участком является платным. За аренду земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора приходящегося на Арендатора в соответствии с действующим законодательством начисляется арендная плата в сумме указанной в Приложении № 2, 3 настоящего договора.

Арендатор перечисляет Арендодателю на расчетный счет Управления Федерального казначейства Министерства финансов РФ по Ярославской области № 40101810700000010010 Получатель: ИНН-7604093410, КПП-760401001 УФК по Ярославской области (МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля») Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль, БИК 047888001, Код Бюджетной классификации 81511105012040000120, ОКАТО - 78401000000 арендную плату согласно расчета (Приложение № 2, 3), который является неотъемлемой частью настоящего Договора аренды.

3.2. Начисление арендной платы производится с начала срока, указанного в пункте 6.2. Договора.

3.3. Оплата производится ежемесячно равными платежами с перечислением сумм по 09 число текущего месяца включительно. Первый платеж производится Арендатором по 09 число следующего месяца после регистрационной записи даты выдачи Договора аренды с начала срока, указанного в пункте 6.2 Договора. В платежном документе указывается номер Договора аренды, период, за который производится оплата и сумма арендной платы. Днем оплаты платежей, указанных в Договоре, считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке без согласия Арендатора в соответствии с действующим законодательством, регламентирующим изменение ставок арендной платы за земельные участки в целом в городе Ярославле и коэффициентов по виду функционального использования земельного участка при расчете арендной платы.

3.5. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении арендной платы. Направляемое Арендодателем уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора. Ставки арендной платы считаются измененными с даты установленной действующим законодательством.

3.6. При изменении ставок арендной платы доплата производится Арендатором в течение 20 календарных дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы (Разница в оплате по новой ставке арендной платы производится со дня, установленного действующим законодательством).

4. Изменение и досрочное расторжение Договора

4.1. Досрочное расторжение Договора производится по письменному соглашению Сторон или по решению суда.

4.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. В связи с существенными нарушениями условий договора аренды, Договор подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

4.3.1. Использования Арендатором земельного участка не в соответствии с его видом функционального использования, указанным в пункте 1.1. Договора;

4.3.2. Существенного ухудшения Арендатором состояния арендованного земельного участка или его части, значительного ухудшения экологической обстановки;

4.3.3. Невнесения и (или) неполного внесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

4.3.4. Систематического (два и более раз) невыполнения Арендатором предписаний Арендодателя по соблюдению условий пунктов 2.4.1.- 2.4.5., 2.4.8., 2.4.10 Договора.

4.3.5. Не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

4.3.6. Нарушение сроков проектирования, не использования земельного участка, предоставленного на период строительства, в течение трех лет, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по виду функционального использования из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

4.3.7. Для Арендаторов объектов - при расторжении договора аренды недвижимого имущества.

4.4. Изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиции в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом РФ.

4.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и пени.

5. Ответственность Сторон, рассмотрение и урегулирование споров

5.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатору начисляются пени в размере 0,3% от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в пункте 3.3 Договора.

5.2. Если по истечении срока действия Договора или расторжения его в установленном порядке Арендатор не освобождает участок, Арендодатель вправе начислить арендную плату Арендатору за все время фактического пользования участком и после истечения срока действия Договора или его расторжения.

5.3. Земельные споры, возникшие между сторонами в связи с исполнением Договора разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, Стороны вправе обратиться с иском в арбитражный суд (суд) по месту нахождения Арендодателя.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.5. За нарушение сроков строительства применяются повышающие коэффициенты в соответствии с действующим законодательством.

6. Срок Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

6.2. Срок аренды участка устанавливается:

**с «24» января 2012 года
по «25» сентября 2015 года.**

6.3. По истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не освобождается от ответственности за нарушения, возникшие в период его действия.

7. Особые условия Договора

7.1. В случае продления органом местного самоуправления срока действия договора аренды земельного участка, начисление арендной платы за земельный участок производится в соответствии с действующим положением о порядке расчета арендной платы.

8. Прочие условия Договора

8.1. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Арендодателю, один – Арендатору, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

8.2. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.3. Изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, кроме случаев, указанных в п.3.5., 3.6. Договора и имеют юридическую силу, если они подписаны уполномоченными на то лицами Сторон Договора.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
Место нахождения: 150000, г. Ярославль,
ул. Комсомольская, д.46
Почтовый адрес: 150000, г. Ярославль,
ул. Комсомольская, д.46
тел.:40-35-02



Директор МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
С.В.Круглов

Арендатор:

ЗАО "Желдорипотека"
ИНН 7708155798
Юридический адрес: 107174, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 2
Почтовый адрес: 150000, г. Ярославль, ул.
Свободы, д. 2, офис 417
Телефон/Факс: 31-43-07
расчетный счёт 40702810438290102950 в
Сбербанк России ОАО г. Москва
Корр.счет 30101810400000000225
БИК 044525225

Директор филиала
ЗАО "Желдорипотека"
О.А.Толстихина

Договор аренды земельного участка выдан «__»_____ 20__ г.
Регистрационный номер в книге записи и выдачи договоров аренды земельных участков №41087.

Кулакова Е.Л.
40-35-19

А К Т

приема - передачи земельного участка
расположенного в квартале, ограниченном ул. Суздальской, ул. Доронина, ул. Пожарского и южной городской чертой во Фрунзенском районе,

г. Ярославль

12.03.2012 года

Мы, нижеподписавшиеся:

От АРЕНДОДАТЕЛЯ: Круглов Сергей Викторович - директор Муниципального казенного учреждения "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля"

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" в лице директора филиала Толстихиной Ольги Алексеевны, действующего на основании доверенности № 2д-705 от 31.03.2011 г.

При приеме – передаче земельного участка установили следующее:

Предоставляемый в аренду участок общей площадью 7967 кв. м. расположен в квартале, ограниченном ул. Суздальской, ул. Доронина, ул. Пожарского и южной городской чертой во Фрунзенском районе

Общее состояние:

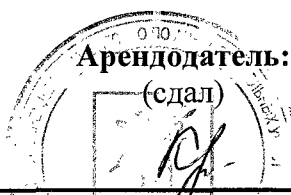
Предоставляемый в аренду земельный участок находится в состоянии, пригодном к использованию по целевому назначению в соответствии с условием договора аренды земельного участка.

Земельный участок Закрытое акционерное общество "Желдорипотека" использует с «24» января 2012 года.

Претензий по состоянию земельного участка – не имеется

Недостатки земельного участка во время его осмотра – не обнаружены

Недостатки земельного участка (в случае их обнаружения при осмотре)



Арендодатель:

(сдал)

Директор МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
С.В.Круглов

Арендатор:

(принял)

Директор филиала
ЗАО "Желдорипотека"
О.А.Толстихина

РАСЧЕТ размера арендной платы

Наименование Арендатора: ЗАО "Желдорипотека"

Земельный участок расположен в квартале, ограниченном ул. Суздальской, ул. Доронина, ул. Пожарского и южной городской чертой во Фрунзенском районе

Вид функционального использования: для строительства многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями

Площадь арендуемого земельного участка (кв.м): 7967

Размер арендной платы (руб./кв.м) указанного кадастрового квартала по виду функционального использования: 56 руб. 50 коп.

Годовая сумма арендной платы (руб.): 450135 руб. 50 коп.

Расчет произведен по формуле:

Размер арендной платы указанного кадастрового квартала по виду функционального использования (руб./кв.м) 56,50	x	Площадь арендуемого земельного участка (м ²) 7967
--	---	---

За период с 24.01.2012 г. по 31.01.2012 г. Арендатор перечисляет арендную плату 9680 руб. 33 коп. (Девять тысяч шестьсот восемьдесят руб. 33 коп.).

Начиная с 01.02.2012 г. Арендатор ежемесячно перечисляет арендную плату 37511 руб. 29 коп. (Тридцать семь тысяч пятьсот одиннадцать руб. 29 коп.).

Арендная плата вносится на счет Управления Федерального казначейства Министерства финансов РФ по Ярославской области № 40101810700000010010
Получатель: ИНН-7604093410, КПП-760401001 УФК по Ярославской области (МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль
БИК 047888001

Код Бюджетной классификации 81511105012040000120

ОКАТО 78401000000

В платежном документе указывать номер Договора аренды.

Арендодатель:

Директор МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
С.В.Круглов

Арендатор:

Директор филиала
ЗАО "Желдорипотека"
О.А.Толстихина

РАСЧЕТ размера арендной платы

Наименование Арендатора: **ЗАО "Желдорипотека"**

Земельный участок расположен в квартале, ограниченном ул. Суздальской, ул. Доронина, ул. Пожарского и южной городской чертой во Фрунзенском районе

Вид функционального использования: для строительства многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями

Площадь арендуемого земельного участка (кв.м): **7967**

Размер арендной платы (руб./кв.м) указанного кадастрового квартала по виду функционального использования: **55 руб. 69 коп.**

Годовая сумма арендной платы (руб.): **443682 руб. 23 коп.**

Расчет произведен по формуле:

Размер арендной платы указанного кадастрового квартала по виду функционального использования (руб./кв.м) 55,69	x	Площадь арендуемого земельного участка (м ²) 7967
--	---	---

Начиная с 01.04.2012 г. Арендатор ежемесячно перечисляет арендную плату 36973 руб. 52 коп. (Тридцать шесть тысяч девятьсот семьдесят три руб. 52 коп.).

Арендная плата вносится на счет **Управления Федерального казначейства Министерства финансов РФ по Ярославской области № 40101810700000010010**
Получатель: ИНН-7604093410, КПП-760401001 УФК по Ярославской области (МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль
БИК 047888001

Код Бюджетной классификации **81511105012040000120**

ОКАТО **78401000000**

В платежном документе указывать номер Договора аренды.

Арендодатель:

Директор МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

С.В.Круглов

Арендатор:

Директор филиала
ЗАО "Желдорипотека"

О.А.Толстихина