

ДОГОВОР
аренды земельного участка на территории г. Читы, государственная
собственность на который не разграничена № 281/15

г.Чита

09 июня 2015 года

Забайкальский край, от имени которого действует Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) в лице руководителя Департамента Хосоева Алексея Владимировича, действующего на основании Закона Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», Положения о Департаменте, утвержденным постановлением Правительства Забайкальского края от 25.02.2014 № 95, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ТАНТАЛ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Сальникова Сергея Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», на основании поданного заявления (вх. № Ю-1003 от 01.06.2015), в соответствии со статьей 22, с подпунктом 13 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, статьей 39.17 Земельного кодекса РФ, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет и цели аренды

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:32:030650:1199, площадью 1381 кв.м, местоположение которого установлено согласно кадастровому паспорту земельного участка: Забайкальский край, г.Чита, ул. Тимирязева, 23 (далее – земельный участок).

1.2. На земельном участке находятся следующие объекты недвижимости, состоящие в собственности Арендатора: отсутствуют.

1.3. Земельный участок предоставляется для многоквартирные многоэтажные жилые дома выше пяти этажей.

1.4. Ограничения использования земельного участка: земельный участок ограничен (обременен) правом прохода и проезда (в случае аварийных ситуаций) к инженерным коммуникациям различных служб.

1.5. Освоение земельного участка осуществляется Арендатором в соответствии с договором о развитии застроенной территории от 14.08.2014.

1.6. Кадастровый паспорт земельного участка прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Договор без кадастрового паспорта земельного участка считается недействительным.

2. Срок действия Договора и размер арендной платы

2.1. Настоящий договор заключается на срок действия договора о развитии застроенной территории от 14.08.2014 - до 14.08.2019 года.

Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю и вступает в силу с момента такой регистрации.

2.2. Арендные платежи начинают исчисляться с даты подписания настоящего Договора (с 09.06.2015).

2.3. Арендная плата вносится ежеквартально не позднее 15-го числа последнего месяца квартала. Если договор заключен после первого срока наступления платежа, предусмотренного договором, то первый платеж производится в последующий по договору срок.

2.4. Годовой размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным размеру земельного налога, рассчитанному в отношении такого земельного участка и составляет в 2015 году: $АП=10\ 004\ 364,49 \times 0,2\%=20\ 008,73$ руб.

2.5. Арендная плата вносится в следующие сроки и порядке:

Год	Квартал	Размер арендной платы	Срок оплаты до:
2015	II	1288,24 руб.	15.09.2015
	III	5002,18 руб.	15.09.2015
	IV	5002,18 руб.	15.12.2015
2016	I	5002,19 руб.	15.03.2016
	II	5002,18 руб.	15.06.2016
	III	5002,18 руб.	15.09.2016
	IV	5002,18 руб.	15.12.2016
2017	I	5002,19 руб.	15.03.2017
	II	5002,18 руб.	15.06.2017
	III	5002,18 руб.	15.09.2017
	IV	5002,18 руб.	15.12.2017
2018	I	5002,19 руб.	15.03.2018
	II	5002,18 руб.	15.06.2018
	III	5002,18 руб.	15.09.2018
	IV	5002,18 руб.	15.12.2018
2019	I	5002,19 руб.	15.03.2019
	II	5002,18 руб.	15.06.2019
	III	2329,78 руб.	14.08.2019

2.6. Арендная плата изменяется арендатором в одностороннем порядке в каждом случае изменений ставок земельного налога, кадастровой стоимости земельного участка, методики расчета арендной платы и подлежит обязательной уплате Арендатором. Для согласования размера арендной платы на текущий год Арендатор обязан до 01 февраля текущего года ежегодно являться к Арендодателю со своим экземпляром Договора.

В случае неявки Арендатора до указанного выше срока, арендная плата уплачивается Арендатором в измененном размере, установленном в соответствии с абзацем первым пункта 2.6. раздела 2 настоящего Договора.

2.7. Арендная плата перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, прилагаемым к настоящему договору.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. требовать от Арендатора своевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель;

3.1.2. посещать и обследовать земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства;

3.1.3. в одностороннем порядке изменять размер арендной платы за земельный участок не чаще 1 раза в год.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. на заключение нового договора такого земельного участка в случае, если заявление о заключении нового договора такого земельного участка подано этим Арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора земельного участка в соответствии с пунктом 7.7. договора;

4.1.2. проводить работы по улучшению экологического состояния земельного участка при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;

4.1.3. передавать свои права и обязанности по договору другому лицу в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя и при условии передачи своих прав и обязанностей по договору о развитии застроенной территории;

4.1.4. в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, если иное не предусмотрено пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации;

4.1.5. на заключение соглашения об установлении сервитута (далее - соглашение) в отношении земельного участка (его части) без согласия Арендодателя при условии его уведомления в течение десяти дней со дня заключения соглашения, если договор заключен на срок более чем один год. Соглашение заключается на срок, не превышающий срок действия договора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. осуществить строительство на земельном участке в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и договором о развитии застроенной территории;

4.2.2. произвести за свой счет в двухмесячный срок государственную регистрацию договора аренды на земельный участок и в течении 10 дней представить Арендодателю копии документов, подтверждающих данную государственную регистрацию;

4.2.3. использовать земельный участок в соответствии с видом его разрешенного использования;

4.2.4. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;

4.2.5. не позднее, чем за три рабочих дня до наступления срока платежа, письменно сообщить Арендодателю о том, что исполнение обязательства по уплате арендных платежей по договору им возложено на третье лицо с указанием срока действия такого поручения, а также персональных данных третьего лица и согласие третьего лица на уплату арендных платежей. В противном случае будет считаться, что Арендатор просрочил исполнение обязательств по уплате арендной платы с наступлением последствий, предусмотренных пунктом 5.2. договора.

Если платеж является невыясненным из-за ошибки в платежном поручении при перечислении денежных средств на расчетный счет Арендодателя по договору, то датой поступления платежа будет считаться дата уточнения платежа. При этом обязательство по уплате арендных платежей считается исполненным Арендатором с даты фактического поступления платежа.

4.2.6. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на земельном участке, а также к загрязнению территории земельного участка и прилегающей к нему территории;

4.2.7. сохранять все зеленые насаждения на земельном участке за исключением тех, которые могут быть снесены по разрешению органа местного самоуправления, уполномоченного в области охраны окружающей среды;

4.2.8. незамедлительно сообщать Арендодателю (в целях принятия последним соответствующих мер) о фактах размещения на арендуемом земельном участке любых объектов капитального и некапитального строительства (включая инженерные

коммуникации, опоры линий ЛЭП и др.) в случае их обнаружения арендатором после получения земельного участка в аренду и выноса границ земельного участка в натуру. В противном случае убытки, которые могут возникнуть у собственников таких объектов в связи с их повреждением, сносом и т.п., будут возмещаться за счет средств Арендатора;

4.2.9. обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок и в расположенные на его территории здания и сооружения в случаях, установленных законом;

4.2.10. обеспечить свободный доступ на земельный участок организациям, в ведении которых находятся объекты коммунальной инфраструктуры, в целях ремонта и обслуживания данных объектов;

4.2.11. выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п.;

4.2.12. в случае изменения адреса или иных реквизитов, в трёхдневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

4.2.13. не осуществлять на земельном участке деятельность, в результате которой нарушаются права и законные интересы третьих лиц;

4.2.14. руководствоваться действующими санитарными, архитектурно-градостроительными, пожарными и природоохранными нормами и правилами;

4.2.15. ежегодно в срок до 1 марта являться в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края для сверки расчета арендных платежей;

4.2.16. не позднее срока, указанного в подпункте 2.1 пункта 2 Договора, получить разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в органе, осуществляющем выдачу разрешений на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства; в тот же срок выполнить строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства.

5. В случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, Арендатор обязан обеспечить свободный доступ на земельный участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,01 процента от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения одного из условий Договора, нарушившая сторона обязана устранить нарушения не позднее 30 календарных дней со дня получения претензии от другой Стороны.

6. Расторжение Договора

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также Арендодателем в судебном порядке в случае невыполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктом 4.2 настоящего Договора, а также если Арендатор более двух раз подряд не вносит арендную плату в установленные договором сроки, либо в случае изъятия земельного участка для государственных нужд, в иных случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Арендодатель, письменно уведомив Арендатора, вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор при переходе права собственности на здание, сооружение, расположенном на земельном участке, от Арендатора к другому юридическому или физическому лицу.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из Сторон в случае расторжения договора о развитии застроенной территории.

6.4. При досрочном расторжении настоящего договора судьба возведенных на земельном участке зданий, сооружений, незавершенных строительством объектов и иных неотделимых улучшений определяется соглашением о расторжении договора либо решением суда.

6.5. При досрочном расторжении настоящего договора, договор считается расторгнутым, а обязательства сторон по нему прекращенными, в том числе в случае совпадения должника и кредитора в одном лице, с момента государственной регистрации прекращения права аренды (расторжения договора).

6.6. Договор может быть расторгнут (прекращен) в связи с расторжением (прекращением) договора о развитии застроенной территории.

7. Дополнительные условия Договора

7.1. Споры Сторон, вытекающие из неисполнения либо ненадлежащего исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

7.2. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор, и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

7.3. Контроль за полнотой и своевременностью поступления арендной платы в бюджет, начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей осуществляет Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края.

7.4. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи (передаточным актом) земельного участка. Земельный участок считается переданным с момента подписания Договора Сторонами.

7.5. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.6. Арендатор дает свое согласие на размещение в органах печати и/или на сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о своей задолженности по арендной плате (в случае невнесения арендных платежей более двух сроков подряд).

7.7. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю.

8. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель

Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края

ИНН/КПП 7536095984 / 753601001
ОГРН 1087536008801
ОКПО 24738294
672002, г.Чита, ул. Амурская, 68
Тел. (3022) 35 90 33

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «ТАНТАЛ»

г.Чита, ул. Нагорная, д. 26, оф. 2

Руководитель



А.В.Хосоев

М.П.

Генеральный директор



С.В.Сальников

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЗАБАЙКАЛЬСКОМУ КРАЮ

Номер регистрационного округа 45

Сударственная регистрация

аренда

№: 06.2015.

45/001-45/001/096/2015-894/1

Лужанин Т.А

М.П. (Ф.И.О.)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" мая 2015 г. № 75BC/15-104973

1	Кадастровый номер:	75:32:030650:1199	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	75:32:030650	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.05.2015		
5	Предыдущие номера:	—				
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Забайкальский край, г. Чита, ул. Тимирязева, 23					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Многоквартирные многоквартирные жилые дома выше пяти этажей					
12	Площадь: 1381 +/- 13 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 10004364.49 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	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: —					
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 временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 27.05.2020.					
	Сведения о кадастровых инженерах: Арнольд Евгения Владимировна, 75-10-2, КГУП "Забайкальское БТИ", 15.05.2015 г.					

(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

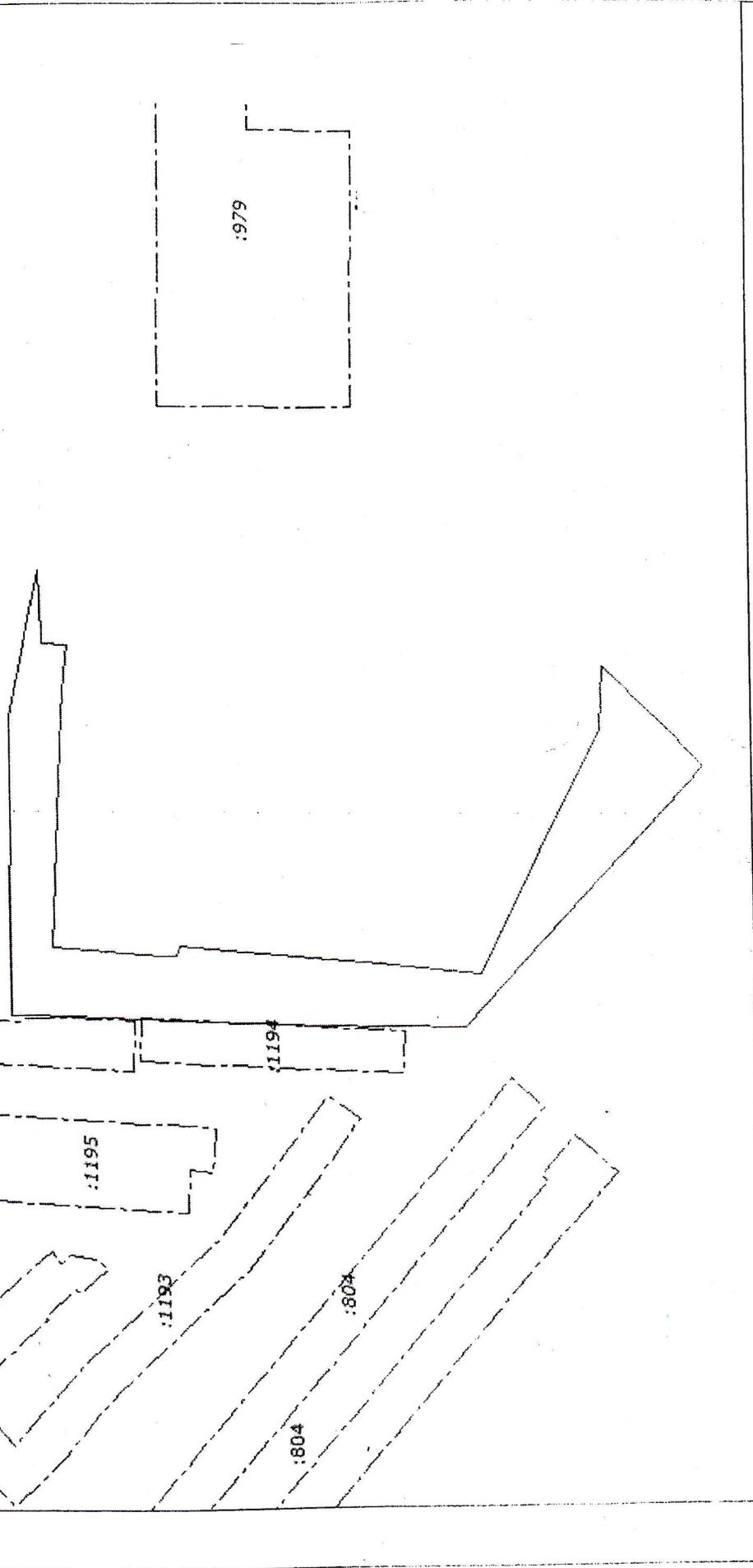
"29" мая 2015 г. № 75ВС/15-104973

1 Кадастровый номер: 75:32:030650:1199

2 Лист № 2

3 Всего листов: 2

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:900

Условные знаки: —

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

Прошито и пронумеровано
на 6 листах

Первый заместитель руководителя
Департамента государственного
имущества и земельных
отношений Забайкальского края
С.П.Гладкова

