

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Чувашской Республике

Номер регистрационного округа 21

Произведена государственная регистрация

договора аренды

Дата регистрации **01.10.2016**

Номер регистрации

21-21/001-21/001/028/2016-1830/1

Регистратор

Максимова Н. М.



ДОГОВОР № 169/5437 - К
аренды земельных участков

г. Чебоксары

«02» ноября 2016

Арендодатель: Администрация города Чебоксары, в лице заместителя главы администрации города Чебоксары - председателя Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары **Васильева Юрия Александровича**, действующего на основании доверенности от 21.01.2014 г. № 21 АА 0439595, зарегистрированной в реестре за № 1Д-130, удостоверенной Михалуковой Верой Егоровной, нотариусом нотариального округа города Чебоксары Чувашской Республики, с одной стороны, и,

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Центр»
(ООО «СК «Центр»)

в лице **Генерального директора Иванова Геннадия Анатольевича**
действующего на основании **Устава ООО «СК «Центр»**
(Устав, положение, доверенность)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** сдает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов, общей площадью 228 061 кв.м. расположенные в г. Чебоксары, микрорайон 2 «А» центральной части города Чебоксары «Грязевская стрелка», ограниченный улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина

- с кадастровым номером 21:01:030113:4759 площадью 27733 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- с кадастровым номером 21:01:000000:54959 площадью 446 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:000000:54958 площадью 10152 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- с кадастровым номером 21:01:030104:688 площадью 10468 кв.м, с видом разрешенного использования: обслуживание жилой застройки;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4761 площадью 163 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4752 площадью 174 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:000000:54962 площадью 7146 кв.м, с видом разрешенного использования: образование и просвещение;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4760 площадью 178 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4755 площадью 201 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:000000:54963 площадью 10022 кв.м, с видом разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования;

- с кадастровым номером 21:01:000000:54960 площадью 35857 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- с кадастровым номером 21:01:030113:4756 площадью 174 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4763 площадью 1002 кв.м, с видом разрешенного использования: религиозное использование;

- с кадастровым номером 21:01:000000:54961 площадью 20335 кв.м, с видом разрешенного использования: образование и просвещение;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4751 площадью 14031 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- с кадастровым номером 21:01:030113:4757 площадью 5167 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- с кадастровым номером 21:01:030104:689 площадью 162 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4762 площадью 1674 кв.м, с видом разрешенного использования: обслуживание автотранспорта;

- с кадастровым номером 21:01:030113:4758 площадью 5253 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- с кадастровым номером 21:01:000000:54965 площадью 586 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:030104:690 площадью 267 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;

- с кадастровым номером 21:01:000000:54957 площадью 3344 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- с кадастровым номером 21:01:030113:4764 площадью 3660 кв.м, с видом разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования;
- с кадастровым номером 21:01:000000:54964 площадью 20687 кв.м, с видом разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования;
- с кадастровым номером 21:01:030113:4765 площадью 10732 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- с кадастровым номером 21:01:030113:4753 площадью 16053 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- с кадастровым номером 21:01:030113:4754 площадью 18691 кв.м, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- с кадастровым номером 21:01:030113:4507 площадью 192 кв.м, с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание;
- с кадастровым номером 21:01:030113:4548 площадью 1839 кв.м, с видом разрешенного использования: религиозное использование;
- с кадастровым номером 21:01:030113:4549 площадью 1672 кв.м, с видом разрешенного использования: обслуживание автотранспорта,

и предоставленные в соответствии с п. 5 статьи 11.4, пунктом 4 статьи 11.8, подпунктом 5 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, на основании постановления администрации города Чебоксары от 05.09.2016 № 2352, заявления ООО «СК «Центр» от 05.10.2016 (вх. в адм. от 05.10.2016 №15192).

1.2. Земельные участки с кадастровыми номерами 21:01:030113:4759, 21:01:000000:54959, 21:01:000000:54958, 21:01:030104:688, 21:01:030113:4761, 21:01:030113:4752, 21:01:000000:54962, 21:01:030113:4760, 21:01:030113:4755, 21:01:000000:54963, 21:01:000000:54960, 21:01:030113:4756, 21:01:030113:4763, 21:01:000000:54961, 21:01:030113:4751, 21:01:030113:4757, 21:01:030104:689, 21:01:030113:4762, 21:01:030113:4758, 21:01:000000:54965, 21:01:030104:690, 21:01:000000:54957, 21:01:030113:4764, 21:01:000000:54964, 21:01:030113:4765, 21:01:030113:4753, 21:01:030113:4754, 21:01:030113:4507, 21:01:030113:4548, 21:01:030113:4549 образованы из земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030104:4515, 21:01:030104:563, 21:01:030113:4514, 21:01:030104:564, 21:01:030104:565, 21:01:030113:4510, 21:01:030113:4508, 21:01:000000:54337, 21:01:000000:54334, 21:01:000000:54333, 21:01:000000:54335, 21:01:000000:54330, 21:01:000000:54331, 21:01:030113:4500, 21:01:030113:4502, 21:01:030113:4503, 21:01:030113:4512, 21:01:030113:4516, 21:01:030104:561, 21:01:030104:560, 21:01:030113:4511, 21:01:000000:54336, 21:01:030113:4505, 21:01:030113:4501, 21:01:030113:4513, 21:01:030113:4499, 21:01:000000:54329, 21:01:030104:562, 21:01:030113:4504, 21:01:000000:54332, 21:01:030113:4509, 21:01:030113:4506, (ранее с кадастровым номером 21:01:000000:51953), предоставленный ООО «СК «Центр» согласно протоколу об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 30.12.2013.

1.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1) являются кадастровые паспорта земельных участков.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельных участков устанавливается до 30.12.2021.

2.2. Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

2.3. Договоры аренды земельных участков от 23.04.2015 №117/6133-К, №118/6134-К, №119/6135-К, №120/6136-К, №121/6137-К, №122/6138-К, №123/6139-К, №124/6140-К, №125/6141-К, №126/6142-К, №127/6143-К, №128/6144-К, №129/6145-К, №130/6146-К, №131/6147-К, №132/6148-К, №133/6149-К, №134/6150-К, №135/6151-К, №136/6152-К, №137/6153-К, №138/6154-К, №139/6155-К, №140/6156-К, №141/6157-К, №142/6158-К, №143/6159-К, №144/6160-К, №146/6162-К, №148/6164-К, №149/6164-К от 03.02.2016 № 15/5284-К, 16/5285-К считать прекращенными в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Права Арендодателя.

3.1.1. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от договора в случае:

а) невыполнения Арендатором условий, указанных в протоколе об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков и в данном договоре,

б) при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленно расчетом размера арендной платы, либо в случае систематической недоплаты арендных платежей, повлекши задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты,

в) использования земельных участков не в соответствии с его целевым назначением,

г) неиспользования земельных участков в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет за исключением времени, в течение которого земельные участки не могли быть использованы по назначению из-за стихийных бедствий,

д) использования земельных участков способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений

ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде,

- е) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд,
- ж) реквизиции земельных участков,
- з) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.2. Арендодатель вправе приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.

3.1.3. Арендодатель вправе зачесть излишне уплаченные суммы арендной платы в счет следующих периодов расчетов; зачесть поступающие текущие платежи в счет погашения имеющейся задолженности по Договору.

3.2. Арендодатель обязан не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- при расторжении Договора или по истечении его срока передать произведенные на земельном участке улучшения Арендодателю безвозмездно;
- на заключение нового Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора;
- передавать свои права и обязанности по договору аренды земельных участков третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельных участков в залог в пределах срока договора аренды земельных участков при условии уведомления Арендодателя в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки;

4.2. Арендатор обязан:

- зарегистрировать за свой счет настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение месяца со дня подписания Договора;
- использовать земельные участки в соответствии с целью и условиями его предоставления согласно условиям настоящего Договора;
- выполнять все условия, установленные при согласовании места размещения объекта, предусмотренные настоящим Договором;
- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;
- ежегодно не позднее 20 января последующего календарного года являться в муниципальное казенное учреждение «Земельное управление» муниципального образования города Чебоксары-столицы Чувашской Республики (далее МКУ «Земельное управление» города Чебоксары) для выверки задолженности (переплаты) по арендной плате за землю и уточнения расчета размера по арендной плате на последующий календарный год в пределах срока аренды земельных участков;
- не допускать действий, (выраженных в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде) приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой и прилегающей к участку территории;
- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального контроля свободный доступ на участки, в расположенные на участках зданий и сооружений, свободный проход (проезд) через участки по имеющимся дорогам;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;
- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;
- уведомить Арендодателя в письменном виде не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора о своем намерении на заключение нового Договора либо о его расторжении;
- в случае досрочного расторжения договора привести земельные участки в состояние, пригодное для дальнейшего целевого использования и возвратить Арендодателю путем заключения письменного соглашения. Обязательство Арендатора по возврату вышеуказанных земельных участков Арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельных участков;
- использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемых им земельных участков.
- не допускать захламливания используемых земельных участков и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином

события, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- способ обеспечения обязательств по комплексному освоению земельных участков в целях жилищного строительства и их объем распространяется на все земельные участки, образованные из земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030104:4515, 21:01:030104:563, 21:01:030113:4514, 21:01:030104:564, 21:01:030104:565, 21:01:030113:4510, 21:01:030113:4508, 21:01:000000:54337, 21:01:000000:54334, 21:01:000000:54333, 21:01:000000:54335, 21:01:000000:54330, 21:01:000000:54331, 21:01:030113:4500, 21:01:030113:4502, 21:01:030113:4503, 21:01:030113:4512, 21:01:030113:4516, 21:01:030104:561, 21:01:030104:560, 21:01:030113:4511, 21:01:000000:54336, 21:01:030113:4505, 21:01:030113:4501, 21:01:030113:4513, 21:01:030113:4499, 21:01:000000:54329, 21:01:030104:562, 21:01:030113:4504, 21:01:000000:54332, 21:01:030113:4506, 21:01:030113:4509, (ранее с кадастровым номером 21:01:000000:51953), предоставленный ООО «СК «Центр» согласно протоколу об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 30.12.2013, указанные в п. 1.1. настоящего Договора: Последовательные безотзывные банковские гарантии (сроком не менее 18 месяцев) исполнения обязательств арендатора по комплексному освоению земельного участка на сумму 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей на общий срок не менее срока аренды земельного участка (8 лет).

- предоставить Арендодателю оригинал безотзывной банковской гарантии на все земельные участки, образованные из земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030104:4515, 21:01:030104:563, 21:01:030113:4514, 21:01:030104:564, 21:01:030104:565, 21:01:030113:4510, 21:01:030113:4508, 21:01:000000:54337, 21:01:000000:54334, 21:01:000000:54333, 21:01:000000:54335, 21:01:000000:54330, 21:01:000000:54331, 21:01:030113:4500, 21:01:030113:4502, 21:01:030113:4503, 21:01:030113:4512, 21:01:030113:4516, 21:01:030104:561, 21:01:030104:560, 21:01:030113:4511, 21:01:000000:54336, 21:01:030113:4505, 21:01:030113:4501, 21:01:030113:4513, 21:01:030113:4499, 21:01:000000:54329, 21:01:030104:562, 21:01:030113:4504, 21:01:000000:54332, 21:01:030113:4506, 21:01:030113:4509, (ранее с кадастровым номером 21:01:000000:51953), указанные в п. 1.1. настоящего Договора, на новый срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней до дня истечения срока предыдущей безотзывной банковской гарантии. Стороны, при заключении настоящего договора исходят из того, что предоставление в указанный срок оригиналов безотзывных банковских гарантий, в том числе на новый срок, является существенным условием договора аренды.

- возместить МБУ «Управление экологии города Чебоксары» компенсационную стоимость за снос зеленых насаждений;

- нести иные обязательства предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Размер годовой арендной платы рассчитывается с 05.10.2016 исходя из 34 руб. за 1 кв.м. в год и его величина остается неизменной на весь срок действия настоящего договора.

5.2. Арендная плата за использование земельного участка уплачивается Арендатором ежемесячно, равными долями за каждый месяц вперед, до 10 числа текущего месяца.

5.3. Арендные платежи на последующие годы в пределах срока действия Договора вносятся Арендатором в размере и сроки, устанавливаемые отдельными расчетами, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложения).

5.4. Не использование участка Арендатором не является основанием не внесения арендной платы и не выполнения обязанностей Арендатора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушенные земельные права подлежат восстановлению в порядке, установленном законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчетах размера арендной платы (Приложения к Договору).

6.3. В случае несвоевременного возвращения арендуемых земельных участков после истечения срока договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за весь период просрочки возврата арендуемых земельных участков и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.

Об этих происшествиях любая из сторон обязана немедленно известить другую в течение 3-х дней. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на это государственным органом.

При продолжительности особых обстоятельств свыше двух месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1 Права и обязанности Арендатора, оговоренные настоящим договором, распространяются на ранее возникшие отношения с 05.10.2016.

8.2. **Арендатор** за счет собственных средств обеспечивает и в установленном порядке несет ответственность за благоустройство и санитарное состояние территории, предоставленной в аренду, и прилегающей к земельному участку территории.

8.3. Настоящим Договором обязательство **Арендодателя** по передаче вышеуказанных земельных участков Арендатору считается исполненным без дополнительного составления передаточного акта.

8.4. Все возникающие споры по выполнению настоящего Договора, в случае невозможности урегулирования в досудебном порядке, подлежат разрешению в Арбитражном суде Чувашской Республики.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Уведомление арендодателя об отказе от пролонгации договора, отправленное до истечения срока аренды, является безусловным, и арендатор обязан освободить земельные участки и сдать их по акту приема-передачи арендатору в недельный срок после истечения срока аренды.

9.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в случае нарушения условий, указанных в п. 3.1.1. Договора, которые являются существенными условиями Договора.

9.3. В указанном в пункте 9.2 Договора случае Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о досрочном расторжении Договора. В 30-дневный срок со дня получения уведомления Арендодателя Арендатор обязан освободить земельные участки и вернуть их Арендодателю по акту приема-передачи.

9.4. Также досрочное расторжение Договора допускается:

- по инициативе Арендатора (только по соглашению сторон либо в судебном порядке);
- по соглашению сторон;
- по решению судебных органов;
- отказ от Договора;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.5. Ниже перечисленные случаи являются основанием для отказа Арендодателя от Договора полностью:

а) наличие задолженности по оплате арендных платежей, составляющей в совокупности два месяца,

б) не соблюдения Арендатором порядка, указанного в п. 4.1 Договора, передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог и порядка передачи земельного участка в субаренду.

В этом случае Арендатор в 30-дневный срок с момента получения уведомления об отказе от Договора обязан освободить земельные участки и вернуть Арендодателю по акту приема-передачи.

Договор считается расторгнутым с момента отправления Арендодателем Арендатору уведомления об отказе от Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор аренды составлен в 5 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и находятся:

I экз. - у Арендатора,

II- IV экз. - в МКУ «Земельное управление» города Чебоксары,

V экз. - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
Заместитель главы администрации
председатель Горкоммущества

М.П.

Арендатор
Генеральный директор
ООО «СК «Центр»
Юридический адрес



(подпись)

Ю.А. Васильев

г. Чебоксары, ул.К.Маркса, 36

(подпись)

Г.А. Иванов

(Ф.И.О.)

г. Чебоксары, ул. Пирогова, д. 4 оф. 4, ИНН 2130044299