

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
С ОБЪЕКТАМИ СОЦКУЛЬТБЫТА**

г. Калуга

№ 62/14 от 03.02.2014

На основании постановления Городской Управы города Калуги от 29.01.2014 № 711-пи, Городская Управа города Калуги, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета земельных отношений управления строительства и земельных отношений города Калуги Грачева Виталия Владимировича, действующего на основании распоряжения Городского Головы городского округа «Город Калуга» от 19.07.2007 № 6748-р «О наделении правом подписи», доверенности Городской Управы города Калуги от 16.04.2012 № 01/69-12-д, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Строительная корпорация «Монолит» (далее - ООО СК «Монолит»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Гаджиева Гаджимурада Шабановича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:26:000000:1214 общей площадью 7636,0 кв.м, находящийся по адресу: **г.Калуга, микрорайон Тайфун** (Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., г.Калуга, ул.Пригородная, д.56) (далее - Участок), используемый для **строительства жилого комплекса с объектами соцкультбыта**, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, копия которого прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1).

1.2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.3. В состав арендуемого земельного участка входят: не входят.

1.4. Ограничения по использованию участка: **земельный участок обременен для обеспечения обслуживания и ремонта транзитных сетей.**

1.5. Обременения в отношении земельного участка: **не имеется.**

1.6. Данное описание земельного участка является исчерпывающим.

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается до 29.01.2017.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, действие условий об арендной плате настоящего Договора, распространяются на отношения фактически сложившиеся с 29.01.2014.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер и порядок расчета арендной платы указан в Приложении № 2.

3.2. Первоначальный расчет арендной платы за период, начиная с даты начала аренды и до окончания текущего года выдается при заключении договора. Последующие расчеты арендной платы составляются ежегодно с учетом устанавливаемых на календарный год базовых ставок арендной платы и коэффициентов к ним. Сумма, срок и реквизиты оплаты указываются в квитанции, высылаемой заблаговременно «Арендатору» «Арендодателем».

3.3. Арендная плата вносится «Арендатором» путем перечисления на соответствующий расчетный счет, указываемый «Арендатору» «Арендодателем» в Договоре, либо в ежегодном расчете арендной платы.

Арендная плата за земельный участок вносится следующим образом: за I квартал – до 1 апреля, за II квартал – до 1 июля, за III квартал – до 1 октября, за IV квартал – до 25 декабря текущего года.

В случае, если расчет арендной платы произведен позднее 10 числа месяца предшествующего ближайшему сроку оплаты, срок оплаты переносится на следующий установленный срок.

В случае заключения договора аренды после 10 декабря текущего года, срок оплаты арендной платы за текущий год переносится на 1 апреля последующего года.

3.4. Арендная плата начисляется с момента начала срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего договора, с учетом положения пункта 2.2.

3.5. Размер арендной платы изменяется «Арендодателем» в одностороннем порядке ежегодно при изменении размеров базовой ставки арендной платы и (или) коэффициентов к базовым ставкам с момента вступления в силу указанных изменений. В случае изменения функционального назначения земельного участка арендная плата исчисляется с момента такого изменения на основании дополнительного соглашения к Договору.

3.6. В случае изменения условий, определяющих арендную плату и сроки её внесения, составляется уточненное уведомление по арендной плате, подписываемое уполномоченным лицом со стороны «Арендодателя».

3.7. Арендная плата за земельный участок вносится по каждому договору аренды отдельно, с обязательным указанием в платежном документе номера договора аренды.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более двух раз подряд, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.5 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли, экологической обстановки и архитектурно-планировочного облика на арендуемом земельном участке в результате хозяйственной деятельности «Арендатора», а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель «Арендатором».

4.1.5. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство.

4.1.6. По истечении срока аренды оценивать состояние земельного участка, его пригодность для использования по виду разрешенного использования и принимать его по акту.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать «Арендатору» Участок по акту приема-передачи (приложение № 3).

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом «Арендатора».

4.2.4. Передать «Арендатору» земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4.2.5. При продаже, передаче или ином отчуждении земельного участка первое предложение в письменной форме сделать «Арендатору».

4.3. «Арендатор» имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на тех же условиях на новый срок по письменному заявлению,

направленному «Арендодателю» не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.3.3. При условии уведомления «Арендодателя» сдавать участок в субаренду (поднаем).

4.3.4. При аренде земельного участка сроком менее пяти лет, передавать свои права и обязанности по договору аренды (перенаем) третьему лицу с согласия «Арендодателя», с учетом особенностей порядка уведомления указанных в пункте 4.4.12 Договора.

4.3.5. При аренде земельного участка на срок более чем пять лет, передавать свои права и обязанности по договору аренды (перенаем) третьему лицу без согласия «Арендодателя» при условии его уведомления, с учетом особенностей порядка уведомления, указанных в пункте 4.4.12 Договора.

4.4. «Арендатор» обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с видом его разрешенного использования.

4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере, на условиях и в порядке, установленных Договором и ежегодными расчетами и (или) уточненными уведомлениями и указанными в квитанции.

4.4.4. Обеспечить «Арендодателю» (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить «Арендодателю» не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. В течение одного месяца со дня подписания договора и изменений к нему, произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, если Договор заключен на срок более одного года.

4.4.7. В течении 10 дней после опубликования в периодической печати арендодателем информации ежегодном размере арендной платы или получения письменного уведомления, обратиться к «Арендодателю» за расчетом арендной платы и подписанием указанного документа.

4.4.8. Выполнять работы по благоустройству земельного участка и прилегающих к нему территорий.

4.4.9. Осуществлять строительство в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, только с согласия «Арендодателя» и при наличии соответствующей разрешительной документации, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

4.4.10. При изменении вида разрешенного использования зданий, строений, сооружений (или их частей), расположенных на земельном участке, в трехдневный срок обратиться к «Арендодателю» для внесения изменений в договор и за перерасчетом арендной платы.

4.4.11. В случае продажи объекта недвижимости или его части или ином его отчуждении, находящегося на земельном участке, арендуемом по данному договору, «Арендатор» обязан письменно уведомить об этом «Арендодателя» в пятидневный срок со дня государственной регистрации сделки отчуждения объекта.

4.4.12. В случае передачи своих прав и обязанностей по договору аренды (перенаем) третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив, письменно, в течении десяти дней, уведомить об этом «Арендодателя» с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и правовых оснований передачи прав и обязанностей третьим лицам с приложением подтверждающих документов.

4.4.13. Письменно в десятидневный срок уведомить «Арендодателя» об изменении реквизитов юридического лица – для юридических лиц; данных государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя – для индивидуальных предпринимателей; паспортных данных, месте регистрации и месте фактического проживания – для физических лиц.

4.4.14. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

4.4.15. Не менее чем за полгода до окончания срока действия разрешения на строительство

обратиться в уполномоченный орган за его продлением.

4.5. «Арендатор» не вправе:

4.5.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль земельного участка без разрешения уполномоченных органов.

4.5.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через земельный участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями, строениями и сооружениями без согласования в установленном законом порядке.

4.5.3. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до ввода объекта в эксплуатацию.

4.5.4. Допускать действия, приводящие к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.5.5. Нарушать права других смежных землепользователей.

4.6. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения срока внесения арендной платы «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пеню из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.3. При превышении сроков строительства применяются повышающие коэффициенты к арендной плате, устанавливаемые нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменном виде.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию «Арендодателя» по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, а также в одностороннем порядке в случаях, указанных в пунктах 4.1.1 и 4.4 при условии письменного уведомления «Арендатора» посредством почтовой связи по месту его государственной регистрации или фактического нахождения.

6.3. При прекращении Договора «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» Участок в надлежащем состоянии.

6.4. С момента возникновения у «Арендатора» права собственности на земельный участок, ранее действующий правовой режим и данный Договор аренды земельного участка утрачивают силу.

6.5. Договор субаренды и перенайма земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области и направляется «Арендодателю» для последующего учета.

6.6. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

6.7. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

6.8. Расходы по государственной регистрации Договора в случае его заключения на срок более одного года, изменений и дополнений к нему, а также соглашений о расторжении Договора возлагаются на «Арендатора».

6.9. Договор составлен в **четырёх** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в арбитражном суде Калужской области.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Арендодатель»

Городская Управа города Калуги

248600, г. Калуга, ул. Ленина, 93

Председатель комитета земельных отношений
управления строительства
и земельных отношений города Калуги



В.В.Грачев

«Арендатор»

ООО СК «Монолит»

юридический адрес: 248016, г.Калуга,
ул.Никитина, д.50/10

ИНН 4029017117 КПП 042908612

Р/с 40702810722240102511

В Калужском ОСБ 8608

К.с 30101810100000000612



Президент

Г.Ш.Гаджиев

Г.Ш.Гаджиев

Приложения к Договору:

- №1. Кадастровый паспорт Участка.
- №2. Размер и порядок расчета арендной платы.
- №3. Акт приема-передачи земельного участка.

Никишова Т.В.
55-13-35

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области	
Номер регистрационного дела	40-40-0100-2014-209
Произведена государственная регистрация	01.08.2014
Дата регистрации	01.08.2014
Номер регистрации	40-40-0100-2014-209
Государственный регистратор	Иванова Т.С.
Ф.И.О.	Иванова Т.С.

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калужской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 24 декабря 2013 г. № 40/13-283957

КП.1

1	Кадастровый номер	40:26:000000:1214	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	40:26:000000			
5	Общие сведения				
5	Предельные номера:	40:26:000000:940	6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 24.12.2013
8	Местоположение относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 22 м от ориентира по направлению на восток.				
9	Почтовый адрес ориентира:	Калужская область, г. Калуга, ул. Пригородная, д. 56			
9	Категория земель:	Земли населенных пунктов			
10	Разрешенное использование:	для строительства жилого комплекса с объектами соцкультбыта			
11	Площадь:	7636 +/- 22 кв. м			
12	Кадастровая стоимость (руб.):	23178314.4			
13	Сведения о правах:				
14	Особые отметки:				
15	Сведения о природных объектах:				
16.1	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	Номера образованных участков:	40:26:000000:1211, 40:26:000000:1212, 40:26:000000:1213, 40:26:000000:1214, 40:26:000000:1215		
16.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела:			
16.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	40:26:000000:940		
16.4		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений	25.12.2018		

Начальник отдела предоставления сведений
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. С. Рыжавская

(инициалы, фамилия)



М.П. Рыжавской
руководитель отдела
М.П. Рыжавской

С.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
КП.2

"24" декабря 2013г. № 40/13-283957

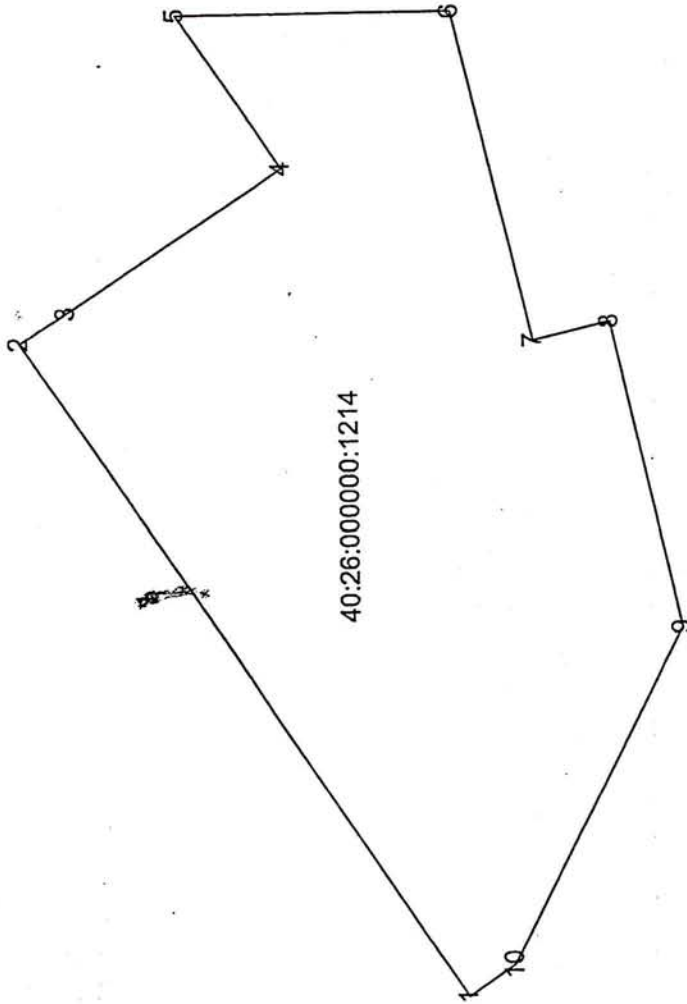
Всего листов: 2

Лист № 2

3

1 Кадастровый номер 40:26:000000:1214

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб

Начальник отдела предоставления сведений

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. С. Рыжавская
(инициалы, фамилия)

РАЗМЕР и ПОРЯДОК РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Адрес участка – г. Калуга, ул. Пригородная, д.56
Кадастровый номер участка – 40:26:000000:1214
Категория земель – Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования - Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки

Арендная плата за земельный участок исчисляется исходя из п.8 (абзац 4) Примечания к Приложению к постановлению Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 28.03.2007 № 44 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности МО «Город Калуга».

Размер арендной платы за земельный участок равен

$$A = 7,5\% * K * D, \text{ где}$$

- A - размер арендной платы;
- K - кадастровая стоимость земельного участка;
- D - количество дней в периоде

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается органом, уполномоченным на обеспечение ведения Государственного реестра земель кадастрового района (Земельная кадастровая палата по Калужской области) и указывается в выписке из кадастрового плана земельного участка.

Арендная плата за период менее года рассчитывается как произведение 1/365 (1/366 для високосного года) годовой арендной платы на количество дней.

«Арендодатель»:

Городская Управа
города Калуги

Председатель комитета земельных отношений
управления строительства и земельных
отношений города Калуги

М.П. (подпись)

В.В. Грачев

Исполнитель:

Главный специалист отдела учета земельных отношений
Пантюхова О.В.
Телефон: 53-16-88

«Арендатор»:

ООО «Монолит Строительная
корпорация»

Президент
М.П. (подпись)

Г. Ш. Гаджиев



7

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 2014 г.
к договору аренды земельного участка от 03.02.2014 № 62/14
(за период с 29.01.2014 до 01.01.2015)

Основание для начисления:

Постановление Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 28.03.2007 № 44

03 февраля 2014 г.

Участок - г.Калуга, микрорайон Тайфун, ул.Пригородная, д.56

Арендатор - ООО Строительная корпорация Монолит

1. Кадастровый номер: 40:26:000000:1214
2. Площадь земельного участка: 7636 кв.м.
3. Ставка арендной платы: 7,5%
4. Кадастровая стоимость земельного участка (К):
1) 23 178 314,40р.
5. Поправочный коэффициент (П):1
6. Расчетный период: 1) 337 дн. (с 29.01.2014 до 01.01.2015)
7. Расчет арендной платы за период: $A = 7,5\% * K * Д$
 $A_1 = (7,5\% * 23178314,40 * 1) / 365 * 337 = 1\ 605\ 018,89р.$
8. Сумма арендной платы за период с 29.01.2014 до 01.01.2015: **1 605 018,89р.**
9. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в следующем порядке:
295 285,36р. - до 01 апреля 2014 года
433 402,73р. - до 01 июля 2014 года
438 165,40р. - до 01 октября 2014 года
438 165,40р. - до 25 декабря 2014 года

II. Реквизиты оплаты:

УФК по Калужской области

(Управление строительства и земельных отношений города Калуги)

ИНН 4028047790 КПП 402801001, ОКТМО 29701000,

Код бюджетной классификации 802 1 11 05024 04 0010 120 ,

Р/с 40101810500000010001 Отделение Калуга

БИК: 042908001В платежном документе указать номер Договора аренды

«Арендодатель»:

Городская Управа города Калуги

Председатель комитета земельных отношений
управления строительства и земельных
отношений города Калуги

В.В.Грачев

М.П.(подпись)



«Арендатор»:

ООО СК Монолит

Президент

Г. Ш. Гаджиев

М.П. (подпись)



Исполнитель:

Главный специалист отдела учета земельных отношений

Пантюхова.О.В. *Пантюхова*

Телефон: 53-16-88

АКТ

**приема-передачи земельного участка, находящегося по адресу:
г.Калуга, микрорайон Тайфун, с кадастровым номером 40:26:000000:1214**

Городская Управа города Калуги, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета земельных отношений управления строительства и земельных отношений города Калуги Грачева Виталия Владимировича, действующего на основании распоряжения Городского Головы городского округа «Город Калуга» от 19.07.2007 № 6748-р «О наделении правом подписи», доверенности Городской Управы города Калуги от 16.04.2012 № 01/69-12-д, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Строительная корпорация «Монолит» (далее - ООО СК «Монолит»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Гаджиева Гаджимурада Шабановича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт в том, что «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:26:000000:1214 общей площадью 7636,0 кв.м, находящийся по адресу: **г.Калуга, микрорайон Тайфун** (Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., г.Калуга, ул.Пригородная, д.56) (далее - Участок), используемый для **строительства жилого комплекса с объектами соцкультбыта**, в соответствии с договором аренды земельного участка № 62/14 от 03.02.2014

«Арендодатель»

Городская Управа города Калуги

«Арендатор»

ООО СК «Монолит»

юридический адрес: 248016, г.Калуга,
ул.Никитина, д.50/10

248600, г. Калуга, ул. Ленина, 93



ИНН 4029017117 КПП 042908612

Р/с 40702810722240102511

В Калужском ОСБ 8608

Председатель комитета земельных отношений
управления строительства
и земельных отношений города Калуги

К.с 30101810100000000612


В.В. Грачев

Исполнитель
Никишова Т.В.
55-13-35

Президент



Г.Ш.Гаджиев