

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА № 226/08

город Пенза

"17" июля 2008 г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Пензы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете, в лице и.о. председателя Комитета Богдановой М.В., действующей на основании распоряжения главы администрации г. Пензы от 21.05.2008г. №175р с одной стороны, и ООО "Ренкастрой-Астрахань" зарегистрированное(ый) Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Астрахани, регистрационный номер (номер свидетельства) 2083016015718 от 16.06.2008г., в лице ген. директора Гугкаева В. З. действующего на основании устава и свидетельства именуемый в дальнейшем "Арендатор" с другой стороны (далее - Стороны), на основании Договора купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка № 13 от 09.07.2008 г. заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок кадастровый номер 58:29:02 009 005:0151, площадью 67 929,00 кв.м, находящийся по адресу: г. Пенза, установлено относительно ориентира г. Пенза, севернее мкр. №2 жилого района Сосновка, расположенного в границах участка, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется для строительства жилой застройки (комплексное освоение).

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение разрешенного использования земельного Участка допускается в случае внесения соответствующих изменений в постановление главы администрации города Пензы о предоставлении земельного участка.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом плане земельного Участка, который является неотъемлемой частью Договора.

Часть земельного участка, площадью 931 кв.м, расположена в водоохранной зоне озера от русла реки Ст. Сура. Особый режим использования земли.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 09 июля 2011 г. и вступает в силу с момента его подписания.

3.2. При предоставлении свободного (незастроенного) земельного участка плата начисляется с даты, указанной в акте приема-передачи земельного участка.

3.3. Арендная плата за пользование Участком составляет:

с 09.07.2008г.:	1914 816,62 рублей в год, 159 568,05 рублей в месяц.
с 09.01.2009г.:	2872038,12 рублей в год, 239336,51 рублей в месяц.

3.4. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Арендная плата может рассматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Пензы, регулирующих исчисление размера арендной платы за пользование землей, а также при изменении вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п. 1.2 Договора). Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении о внесении соответствующих изменений в Договор, либо с момента опубликования в СМИ соответствующих изменений в нормативных правовых актах.

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

Изменение размера арендной платы в связи с изменением вида деятельности Арендатора производится в том числе на основании материалов проверок органов государственного и муниципального контроля за использованием земельных участков.

3.6. Арендная плата в сумме не менее месячного арендного платежа вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, за который производится платеж.

3.7. Первый арендный платеж за период с **09.07.2008 г.** по **01.08.2008 г.** составляет **118 389,20** рублей, и должен быть внесен в течение 10 банковских дней с момента заключения Договора.

3.8. *Арендная плата перечисляется в УФК по Пензенской области (КУМИ г. Пензы) на расчетный счет № 40101810300000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Пензенской области г. Пензы код 966 111 05010 04 0000 120 «Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли до разграничения государственной собственности на землю, расположенные в границах городских округов». ИНН 5836011847, БИК 045655001, КПП 583601001, ОКАТО 56401000000.*

3.9. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в соответствии с данным договором.

3.10. Размер арендной платы, указанный в п.3.3 договора действует до изменения его в порядке, установленном п.3.5 договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок в соответствии с настоящим Договором.

4.1.2. Сообщать Арендатору об изменении ставок арендной платы за землю путем направления ему уведомления заказным почтовым отправлением либо опубликованием в СМИ.

4.1.3. Немедленно сверять идентичность представляемых Арендатором документов, подтверждающих оплату по Договору.

4.1.4. При поступлении заявления от Арендатора земельного участка о переоформлении уступки прав и обязанностей по договору аренды проверять освоение земельного участка.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Осуществлять за свой счет регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представлять Арендодателю доказательства произведенной государственной регистрации.

4.2.2. Использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора.

4.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.2.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему. В трехдневный срок с момента внесения денежных средств представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка, приложив копии указанных платежных поручений (квитанций). В случае отсутствия в банковских документах сведений за какой период произведена оплата, зачислять суммы произведенной оплаты в счет погашения арендных платежей, начисленных за последний месяц.

4.2.7. В случае изменения юридического и корреспондентского адресов в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.8. Арендатор обязан представить Арендодателю поручение банку о беспорном списании денежных средств с расчетного счета Арендатора в пользу Арендодателя.

4.2.9. В случае изменения банковских реквизитов Арендатор обязан в 10-дневный срок заказным почтовым отправлением уведомить Арендодателя и направить ему новое поручение

зднее 5
ндатора
ного и
датором
ючения
чзы) на
асти 2.
ава на
сти на
1, КПП
ресения
его в
ом.
путем
ИИ.
ентов,
лении
ний к
ним,
п. 1.2
стик
дзора
л.
лужб
рных
ере и
чу. В
жные
кных
риод
дных
срок
рном
срок
ение

банку о беспорном списании денежных средств с расчетного счета Арендатора в пользу Арендодателя.

4.2.10. Заказать до начала строительства в Главном управлении градостроительства и архитектуры г. Пензы строительный паспорт (исходные данные) на проектирование объекта.

4.2.11. В течение 6 месяцев с момента подписания акта приема-передачи земельного участка разработать проектно-сметную документацию на объект, согласовать проект со всеми заинтересованными организациями и Главным управлением градостроительства и архитектуры г. Пензы в установленном порядке.

4.2.12. Получить в Главном управлении градостроительства и архитектуры г. Пензы разрешение на право производства строительно-монтажных работ на отведенном участке и осуществить строительство в течение 30 месяцев.

4.2.13. Благоустроить и озеленить отведенный участок и прилегающую территорию, построить благоустроенный подъезд к объекту.

4.2.14. Не производить складирование строительного и иного материала, а также отходов по границе земельного участка, примыкающей к автодорогам, пешеходным тротуарам. Содержать в порядке ограждение земельного участка.

4.2.15. Производить уборку территории шириной 5 метров по периметру арендуемого земельного участка, при этом арендная плата за убираемый земельный участок не взимается.

4.2.16. По окончании строительства произвести исполнительную съемку участка и представить объект Государственной приемочной комиссии.

4.2.17. На основании акта приемки оформить в ФГУП «Ростехинвентаризация» технический паспорт на объект.

4.2.18. Обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы по Пензенской области для регистрации права на недвижимость в установленном законом порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором п. 3.6, п. 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,3 процента невнесенной (несвоевременно внесенной) суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 10 процентов от суммы годовой арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.3. Уплата неустойки (пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5.4. В случае невыполнения требований Арендодателя о демонтаже некапитального объекта (движимого имущества) в двухнедельный срок Арендодатель вправе самостоятельно демонтировать такой объект. Затраты, связанные с демонтажом такого объекта, подлежат возмещению Арендатором земельного участка.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.5 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.2 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При невнесении арендной платы в течение двух и более месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. В случае двукратного неисполнения (несвоевременного или ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка.

6.3.5. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.6. При несоблюдении обязанности, предусмотренной п. 4.2.10 – 4.2.18 Договора.

6.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае однократного невнесения Арендатором арендного платежа в соответствии с п. 3.6 договора или невыполнения Арендатором пункта 4.2.6 договора, что влечет за собой расторжение настоящего Договора. Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору за 30 календарных дней до расторжения Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Если Договор заключен на срок менее чем один год, п. 4.2.1 Договора не применяется.

7.2. Не допускается оформление договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка в случае его неосвоения.

7.3. Договор аренды земельного участка для жилищного строительства, прекращается в случае, если лицо, которому предоставлен земельный участок, или лицо, которому перешли права и по такому договору, по истечении шести месяцев с даты заключения договора аренды не получило в установленном порядке разрешение на строительство.

7.4. Если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка – 3.0% от кадастровой стоимости;

по истечении трех лет – 5% от кадастровой стоимости.

7.5. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Арендодателя.

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый план земельного участка

2. Расчет арендной платы

3. Акт приема-передачи земельного участка сдаваемого в аренду


ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Пензы
г. Пенза, пл. Маршала Жукова, 4

АРЕНДАТОР: ООО "Ренкастрой-Астрахань"

город Астрахань ул. Адмиралтейская, 46
ИНН 3016056950


АРЕНДОДАТЕЛЬ

 (Богданова М.В.)

М.П.



АРЕНДАТОР

 (Гугкаев В.З.)

М.П.

