

ДОГОВОР № ТО-21- 21390
аренды земельного участка

01.06.2016

г. Томск

Муниципальное образование «Город Томск», от имени и в интересах которого действует департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска, в лице начальника департамента Ратнера Михаила Аркадьевича, действующего на основании положения о департаменте, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Жилищно-строительный кооператив «Нижний, 49», в лице председателя правления Крайсмана Андрея Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор аренды земельного участка о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ), учитывая государственную регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.07.2015 № 70-70/001-70/001/086/2015-5004/1), на основании обращения от 05.04.2016 вх. № 4076, Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное возмездное владение и пользование из земель населенных пунктов земельный участок, местоположение которого: **Томская область, г. Томск, пер. Нижний с кадастровым номером 70:21:0200007:701 общей площадью 6267 кв.м.**
- 1.2. Кадастровая стоимость земельного участка: **16 616 261,13 руб.**
- 1.3. Земельный участок предоставляется: **для завершения строительства объекта незавершенного строительства.**
- 1.4. Вид разрешенного использования (назначение) в соответствии с кадастровым паспортом: **для строительства жилого комплекса с объектами торгово-бытового назначения.**
- 1.5. Земельный участок считается переданным с момента, указанного в акте приема-передачи земельного участка.
- 1.6. Установленные ограничения (обременения) земельного участка, особенности его использования:
 - 1.6.1. **часть земельного участка площадью 949 кв.м расположена в охранной зоне ЛЭП;**
 - 1.6.2. **часть земельного участка площадью 246 кв.м для обеспечения прохода и проезда к смежным земельным участкам.**

2. СРОК ДОГОВОРА

- 2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается **на 3 года с даты подписания Договора.**

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

- 3.1. **Арендная плата за землю взимается с 08.07.2015.**
- 3.2. Размер арендной платы за пользование земельным участком, механизм его расчета, ставки и коэффициенты определяются в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и могут изменяться в сторону увеличения Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год.
- 3.3. Уведомление Арендатора об изменениях, указанных в пункте 3.2. настоящего договора, производится путем опубликования информации о таких изменениях в средстве массовой информации для официального опубликования (обнародования) муниципальных нормативных правовых актов. Внесение изменений в настоящий Договор путем подписания дополнительного соглашения в указанном случае не требуется.
- 3.4. В случае изменения бюджетного счета для оплаты арендных платежей уведомление производится в порядке, установленном пунктом 3.3. настоящего договора.
- 3.5. Арендная плата по настоящему договору устанавливается в соответствии с решением Думы Города Томска от 05.07.2011 № 172 «Об утверждении Положения «О переходе на взимание арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и предоставленными в аренду от имени муниципального образования

Ref-

«Город Томск», от кадастровой стоимости земельных участков», решением Думы Города Томска от 05.07.2011 № 171 «О ставках арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», в случаях ее расчета от кадастровой стоимости земельного участка» и составляет:

- ставка арендной платы – 4 % кадастровой стоимости участка;
- коэффициент к ставке арендной платы – 1.

- 3.6. В случае изменения в государственном кадастре недвижимости кадастровой стоимости земельного участка исчисление арендной платы за его пользование производится исходя из новой кадастровой стоимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами.
- 3.7. Сумма арендной платы за землю на дату подписания Договора указана в расчете арендной платы за землю, составленном Арендодателем, врученным Арендатору при подписании Договора, и подлежит уплате Арендатором на бюджетный счет, указанный в таком расчете.
- 3.8. Плата за пользование земельным участком производится с момента, указанного в Договоре, и вносится равными долями, поквартально, не позднее **15 числа второго месяца текущего квартала**. Первый платеж за период с даты взимания платы за пользование земельным участком, установленной пунктом 3.1. настоящего Договора, до конца текущего квартала, в котором подписан Договор, производится Арендатором в **15-дневный срок** после подписания Договора.
- 3.9. Сумма арендной платы на последующие годы ежегодно указывается в расчете арендной платы за землю, составляемом Арендодателем в соответствии с нормативным правовым актом на данный календарный год. При этом Арендатор в период с **01 января до 15 февраля** каждого года направляет в адрес Арендодателя своего представителя для получения расчета.
- 3.10. Неявка Арендатора для получения расчета не освобождает от обязанности по уплате арендной платы.
- 3.12. В случае несвоевременного исполнения обязанности по уплате арендной платы начисляется пеня, которая определяется за каждый календарный день просрочки, начиная со следующего дня после предусмотренных настоящим разделом Договора сроков платежа. Размер пени устанавливается равной $1/360$ действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.
- 3.13. Неиспользование земельного участка после заключения Договора не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты арендной платы и/или для возврата суммы, уплаченной Арендатором в качестве арендной платы по настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1 осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором;
- 4.1.2 требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановке в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- 4.1.3 изменять размер арендной платы с учетом изменения ставок в установленном настоящим Договором порядке;
- 4.1.4 не согласовывать Арендатору передачу в залог права аренды земельного участка при наличии фактов неисполнения условий настоящего договора, в том числе и по своевременному внесению арендной платы за землю;
- 4.1.5 ~~требовать досрочного внесения арендной платы за два квартала вперед при согласовании передачи в залог права аренды земельного участка в случаях наличия фактов несвоевременного исполнения обязанности по внесению платежей за землю.~~

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1 при подписании Договора передать земельный участок путем подписания акта-приема передачи; по окончании срока аренды принять земельный участок путем подписания акта приема-передачи;
- 4.2.2 не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает прав и законных интересов других лиц, не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

- 5.1.1 использовать земельный участок в соответствии с его назначением;

5.1.2 с согласия Арендодателя передавать свои права по договору аренды в субаренду, третьему лицу, в том числе передавать право аренды в залог и внести в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора аренды при условии письменного уведомления Арендодателя в 10-дневный срок с момента передачи прав по договору.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1 Ежегодно в период с 01 января до 15 февраля направлять в адрес Арендодателя своего представителя для получения расчета арендной платы либо получить его самостоятельно;

5.2.2 своевременно производить в соответствии с условиями Договора плату за землю;

5.2.3 использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

5.2.4 соблюдать правила благоустройства, санитарного содержания территорий, организации уборки, обеспечения чистоты и порядка, утвержденные соответствующими правовыми актами;

5.2.5 **не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города и дорог;**

5.2.6 содержать в полном санитарном порядке как участок, так и прилегающие к нему улицы и проезды, выполнять все требования пожарной охраны и санитарной инспекции;

5.2.7 по окончании срока аренды в 10-дневный срок передать земельный участок Арендодателю в первоначальном состоянии и качестве, принимая во внимание улучшения земельного участка;

5.2.8 обеспечить Арендодателю, контролирующим органам свободный доступ на участок, расположенные на участке здания и сооружения;

5.2.9 **выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию;**

5.2.10 строительство дополнительных объектов недвижимости, реконструкцию существующих производить в соответствии с градостроительным законодательством, строительными нормами и правилами;

5.2.11 в случае изменения места жительства или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

5.2.12 не осуществлять на выделенном участке деятельность, в результате которой создавались бы какие-либо препятствия (помехи или неудобства) третьим лицам;

5.2.13 не нарушать права других землепользователей.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае выявления факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф за нецелевое использование земельного участка. Сумма такого штрафа определяется как разница между арендной платой, начисленной в соответствии с условиями настоящего Договора и суммой, начисленной за фактическое использование земельного участка по правилам, установленным разделом 3 Договора.

Штраф подлежит перечислению Арендатором на счет Арендодателя, определенный в разделе 3 Договора для внесения арендной платы. Уплата штрафа осуществляется в срок, указанный в уведомлении, направленном Арендодателем по адресу Арендатора, указанном в настоящем Договоре.

Неполучение Арендатором уведомления не является основанием для освобождения от уплаты штрафа. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности привести использование земельного участка в соответствие его целевому назначению.

6.3. Прекращение срока действия Договора не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты имеющейся задолженности по арендной плате и пени за неисполнение обязательств по внесению арендной платы в сроки установленные Договором.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Step -

7.1. Споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством. Стороны договорились, что споры между сторонами рассматриваются в Арбитражном суде Томской области.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.
8.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ, письменно предупредив об этом Арендатора за 14 (четырнадцать) дней, в случаях:

- при наличии допущенных со стороны Арендатора нарушений земельного законодательства;
- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы за один и более срока подряд;
- в иных случаях, предусмотренных земельным и гражданским законодательством.

8.4. Договор считается расторгнутым с момента, указанного в уведомлении об отказе от исполнения договора. Уведомление направляется арендатору по указанному им в договоре адресу заказным письмом с уведомлением о вручении и считается полученным арендатором по истечении 5 (пяти) дней с момента направления.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае возврата уведомлений об отказе от исполнения договора аренды земельного участка, направленных Арендодателем по юридическому адресу Арендатора, Арендодатель вправе уведомить Арендатора об отказе от договора путем публикации сообщения в средствах массовой информации муниципального образования «Город Томск».

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два экземпляра находятся у Арендодателя, один экземпляр – у Арендатора, один экземпляр хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Неотъемлемой частью Договора является акт приема-передачи земельного участка.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Муниципальное образование «Город Томск»
Департамент управления муниципальной собственностью
администрации Города Томска
местонахождение: 634050 г. Томск, пер. Плеханова, 4
ИНН 7017002351, КПП 701701001

Начальник департамента



А. Ратнер

Арендатор:

Жилищно-строительный кооператив «Нижний, 49»
634021, г. Томск, ул. Льва Толстого, 386-101
ИНН 7017373821

Председатель правления



А.А. Крайсман

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области

Номер регистрационного округа 70

Проведена государственная регистрация ДОГОВОР
АРЕНДЫ

30.05.2016

70-70/2016-4857/2016
ОЧКО А.А.

