Д О Г О В О Р № 14931
аренды земельного участка для строительства

г. Череповец "22" января 2018 г.

Комитет по управлению имуществом города Череповца в лице заместителя председателя комитета Шумаевой Елены Евгеньевны, действующего на основании доверенности за реестровым №1-518 от 29.05.2015, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройзаказчик", в лице **генерального директора Гертнея Владимира Леонидовича**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", действующего на основании **устава, ОГРН 1113528007724 от 18.07.2011**, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", на основании на основании п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ, протокола от 21.12.2017 о признании аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков несостоявшимся, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **35:21:0503001:491** площадью **10515 кв.м (Десять тысяч пятьсот пятнадцать квадратных метров),** расположенный по адресу: **Вологодская область, г. Череповец**, именуемый в дальнейшем "Участок", в границах, указанных на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта (выписки) земельного участка, по акту приема-передачи земельного участка.

1.2. Вид разрешенного использования Участка: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**.

1.3. Цель предоставления Участка: **строительство**.

1.4. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не обременен правами претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать.
Ограничения (обременения): отсутствуют.

2. Срок действия договора и арендная плата

2.1. Договор аренды заключен сроком на 4 года 6 месяцев.

2.2. Условия договора распространяются на правоотношения, возникшие с 27.12.2017 по 26.06.2022.

2.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

2.4. Арендные платежи начисляются с 27.12.2017.

2.5. Арендатор обязуется вносить арендную плату за использование Участка ежеквартально, полностью, согласно прилагаемому к договору расчету арендной платы в следующем порядке:

- первоначальный платеж, включающий текущий период, не позднее 20 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Вологодской области;

- последующие платежи не позднее 15 числа второго месяца квартала.

2.6. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. В платежных документах указывается назначение платежа (арендная плата за землю), № договора и период (за __ квартал).

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендатора за 20 (двадцать) календарных дней.

3.1.2. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Арендатором Участка в соответствии с видом разрешенного использования и целью предоставления.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.1.4. Требовать через суд выполнение Арендатором всех условий договора.

3.1.5. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка, несоответствующим виду разрешенного использования и цели предоставления; прекращения действий, приводящих к порче и захламлению (загрязнению) земельного участка.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательству РФ.

3.2.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов уведомить об этом Арендатора в десятидневный срок со дня таких изменений.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендодателя за 20 (двадцать) календарных дней.

4.1.2. В пределах срока договора с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, путем заключения соглашения между выбывающим и новым Арендатором, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.1.3. В пределах срока договора, с согласия Арендодателя, передать арендованный земельный участок в субаренду.

4.1.4. В пределах срока договора, заключить соглашение об установлении сервитута, при условии уведомления Арендодателя с предоставлением заключенного соглашения в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. После подписания договора и (или) изменений и дополнений к договору вернуть его (их) Арендодателю для направления на государственную регистрацию в отдел по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и целью предоставления.

4.2.3. Получить в управлении архитектуры и градостроительства разрешение на строительство объекта расположенного на Участке, не позднее, чем через 18 месяцев с даты государственной регистрации настоящего договора в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

4.2.4. Осуществлять на земельном участке строительство в соответствии с разрешением на строительство, выданным управлением архитектуры и градостроительства мэрии города, градостроительным планом земельного участка, согласованным проектом и требованиями технических регламентов.

4.2.5. В соответствии со статьей 29 Правил землепользования и застройки города Череповца, утвержденных решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 № 132, до начала строительства согласовать архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства с управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца.

4.2.6. По окончании строительства обеспечить выполнение исполнительной съёмки объекта.

4.2.7. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными договором и расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью договора.

4.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик, экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях. В течение срока аренды содержать земельный участок в порядке; производить своевременную очистку земельного участка от снега, бытового и строительного мусора.

4.2.9. Обеспечить Арендодателю, органам государственного, муниципального, общественного земельного контроля свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения требования договора и действующего законодательства РФ.

4.2.10. Сохранять межевые знаки границ земельного участка, а в случае их уничтожения произвести восстановление за счет собственных средств.

4.2.11. Выполнять требования соответствующих служб относительно условий эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие службы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку и находящемуся на нем объекту, незавершенного строительством, а также близлежащим участкам, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенного на нем объекта, незавершенного строительством.

4.2.13. Устранить за свой счет улучшение/я/, произведенное/ые/ без согласия Арендодателя, по его письменному требованию.

4.2.14. Не нарушать права других землепользователей, землевладельцев, арендаторов, обладателей сервитутов, а также порядок пользования природными объектами.

4.2.15. В случае изменения адреса, иных реквизитов, при реорганизации, смене руководителя уведомить об этом Арендодателя в десятидневный срок со дня таких изменений в письменном виде.

4.2.16. Уведомлять Арендодателя в недельный срок о передаче прав собственности на объект, незавершенный строительством, расположенный на Участке.

4.2.17. После расторжения договора передать Арендодателю Участок в состоянии и

качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи земельного участка недельный срок.

4.2.18. В случае обнаружения при проведении земляных и иных хозяйственных работ предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на основании ст. 36 и 45.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ приостановить все работы на участке обнаружения данных находок и в течение 10 дней письменно известить об этом Комитет по охране объектов культурного наследия Вологодской области.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п. 2.5. и 2.6. договора, последний уплачивает пени в размере 0,1% от просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Арендатором п.п. 4.2.2., 4.2.3. договора, последний обязан уплатить штраф в размере 50% от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.4. Уплата неустойки (штраф, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по договору.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, которыми являются: пожар, взрыв, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д. каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

6.2. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 1 (одного) месяца или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 1 (одного) месяца Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением договора.

6.3. При разрушении объекта, незавершенного строительством, от пожара, стихийных бедствий, права на земельный участок сохраняются за Арендатором при условии начала восстановления объекта, незавершенного строительством, в установленном порядке в течение 6 (шести) месяцев.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случае нарушения другой стороной условий договора.

7.2. Расторжение договора не влечет за собой прекращения обязательств Арендатора по погашению задолженности по арендной плате и пеней за несвоевременное внесение арендных платежей, штрафов.

7.3. Изменение условий договора не допускается, за исключением случая приведения его содержания в соответствии с внесенными изменениями в действующее законодательство.

7.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в другой срок до окончания срока действия договора в случаях и в порядке, предусмотренном договором или действующим законодательством.

8. Прочие условия

8.1. Вопросы, не урегулированные договором, регулируются законодательством РФ.

8.2. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в суде по месту нахождения Арендодателя.

8.3. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение к договору

Расчет арендной платы.

9. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель
Комитет по управлению имуществом г. Череповца
162608, Вологодская область, г. Череповец, пр. Строителей, дом 4А, тел. 8(8202) 55-13-60

_____ Е.Е. Шумаева

М.П.

Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройзаказчик"
Вологодская область, г. Череповец, ул. Коммунистов дом 24

_____ В.Л. Гертней

М.П.

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

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 02 февраля 2018 г.

Номер регистрации 35:21:0503001:491-35/021/2018-1

Регистратор _____ Осипова Л.В.
(ФИО)