

ДОГОВОР № 807
аренды земельного участка

г.о. Самара

" 15 " июль 2013 г.

Министерство строительства Самарской области, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Заместителя министра строительства Самарской области - руководителя департамента долевого строительства и правового обеспечения деятельности министерства Головушкина Михаила Юрьевича, действующего на основании Распоряжения министра строительства Самарской области от 24.12.2012 №508-р, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Запад", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Тимохановой Натальи Дмитриевны, действующего на основании , с другой стороны, вместе именуемые Стороны заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании решения Арбитражного суда Самарской области от 09.02.2012 № А55-13812/2007, приказа министерства строительства Самарской области от 28.06.2013 № 137-п Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует, на условиях аренды земельный участок, относящийся к категории "земли населенных пунктов" имеющий кадастровый номер 63:01:0000000:23887, находящийся по адресу: Самарская область, город Самара, Ленинский район, в границах улиц Арцыбушевской, Вилоновской, Буянова, Рабочей площадью 205 кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок предоставляется для: строительства жилой застройки.

2. Описание участка

2.1. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте, который является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

2.2. Участок передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, подписанному обеими Сторонами (Приложение № 3).

3. Срок действия договора

3.1. Условия Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 28.06.2013 года.

3.2. Срок действия Договора истекает 27.06.2018 года.

3.3. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

4. Арендная плата

4.1. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования Участком в размере, определенном в соответствии с расчетом арендной платы (Приложение № 2).

4.3. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке

в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер платы за пользование землей. Новая величина арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом в порядке, установленном пунктом 5.2. настоящего Договора.

4.4. Арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально не позднее 10 числа последнего месяца текущего квартала.

4.5. Арендная плата (без НДС) по Договору вносится Арендатором на счет:

ИНН 6315800869 КПП 631501001

УФК по Самарской области (Министерство строительства Самарской области)

КБК 71211105012040200120

ОКАТО 36401000000

р/с 40101810200000010001

ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области

БИК 043601001

4.6. Арендатор обязан ежеквартально производить сверку платежей путем предоставления в Министерство платежных документов.

4.7. Неиспользование Участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы.

4.8. В случае, если Арендатор продолжает оплачивать арендную плату после даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора, Арендодатель вправе вернуть излишне уплаченные средства на расчетный счет Арендатора, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

5. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязан:

5.1. Передать Арендатору Участок в соответствии с настоящим Договором.

5.2. Сообщить Арендатору об изменении размера арендной платы за землю путем опубликования в газете «Волжская коммуна».

5.3. В случае изменения банковских реквизитов информировать Арендатора в порядке, установленном пунктом 5.2. Договора.

5.4. Принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи Участка, в двухнедельный срок с момента обращения Арендатора в случае прекращения действия настоящего Договора.

5.5. В пятидневный срок с момента получения от уполномоченного органа сведений о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора, уведомить Арендатора заказным письмом об отказе от договора аренды и прекращении его действия с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:

6.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и в порядке, определенными Договором и дополнительными соглашениями к нему.

6.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и условиями его предоставления после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

6.3. За свой счет осуществлять деятельность по санитарному содержанию арендуемого Участка и закрепленной территории, иметь ответственного за их санитарное состояние,

осуществлять систематическую уборку и благоустройство.

6.4. Обеспечивать свободный доступ на Участок Арендодателю и органам контроля и надзора.

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

6.6. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, отдавать арендные права Участка в качестве предмета залога или вносить их в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц, сдавать Участок в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.

6.7. В случае передачи прав на объект, расположенный на Участке, в десятидневный срок уведомить Арендодателя заказным письмом.

6.8. После прекращения действия Договора в двухнедельный срок передать Участок Арендодателю, пригодным для дальнейшего использования по акту приема-передачи Участка (Приложение № 3).

6.9. В случае изменения местонахождения или корреспондентского адреса в десятидневный срок уведомить Арендодателя.

6.10. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ на основании решения уполномоченного органа.

6.11. В месячный срок с момента подписания настоящего Договора или изменений к нему подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и оплатить все расходы по государственной регистрации настоящего Договора и изменений к нему. Указанные расходы Арендатору не возмещаются.

6.12. Принимать корреспонденцию по корреспондентскому адресу, указанному в пункте 12.

6.13. В случае намерения Арендатора прекратить Договор по истечении срока его действия или досрочно его расторгнуть, письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем прекращении Договора или его досрочном расторжении и освобождении Участка.

7. Ответственность

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 6.2.-6.6., 6.12 Договора, Арендодатель взыскивает с Арендатора штраф в размере 20 (двадцати) процентов от годовой арендной платы, исчисляемой на момент выявления нарушения, а также причиненные Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, за нарушение каждого из вышеперечисленных пунктов. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 6.7-6.11, 6.13. Арендодатель взыскивает с Арендатора штраф в размере 20 (двадцати) процентов от месячной арендной платы, исчисляемой на момент выявления нарушений, за нарушение каждого из вышеперечисленных пунктов.

7.3. За просрочку арендных платежей начисляется пеня в размере 0,05% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

7.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по Договору.

7.5. За нарушение п. 6.8 Договора с Арендатора помимо штрафа, установленного п. 7.2

Договора, взыскивается плата за пользование земельным участком, в размере арендной платы, установленной Договором, за все время просрочки.

8. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

8.1. Договор может быть изменен и расторгнут в любой срок по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора, кроме случаев, предусмотренных пунктами 4.3., 5.2., 5.3. настоящего Договора.

8.3. Арендодатель вправе во внесудебном порядке отказаться от Договора, предупредив Арендатора не менее чем за один месяц до даты отказа в случаях:

Неиспользование Участка в соответствии с назначением, предусмотренным пунктом 1.2 настоящего Договора или нарушения сроков освоения Участка, указанных в Приложении №4 к настоящему Договору;

Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату..

8.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора и прекратить его действие, в случае получения от уполномоченного органа сведений о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора.

9. Особые условия

9.1. В случае перехода прав на объект, расположенный на арендуемом Участке, право пользования Участком, размер и порядок внесения арендной платы, и другие условия Договора сохраняются и действуют для нового владельца объекта до внесения изменений в Договор в установленном порядке.

Участок предоставляется в аренду без права выкупа в собственность.

10. Рассмотрение и урегулирование споров

10.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе, путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

10.2. В случае, если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров, то они разрешаются в соответствии с действующим арбитражно-процессуальным законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Самарской области.

11. Прочие условия

11.1. Договор составлен на 5 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу и находящихся у Арендатора, Арендодателя и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Кадастровый паспорт.

Приложение № 2 – Расчет арендной платы.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи Участка.

Приложение № 4 – График поэтапного освоения Участка.

12. Место нахождения

Арендатор
ООО "Запад"

Арендодатель
Министерство строительства Самарской области

Юридический адрес:

443041 город Самара, улица Никитинская 30

Корреспондентский адрес:

443041 город Самара, улица Никитинская 30

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 6367044564 / 631101001

Р/с 40702810700000002705

ООО "ВСБ" г. Самара

К/с 30101810200000000869

БИК 043601869

Юридический адрес:

443010 Самарская область, город Самара, улица Самарская 146а

Банковские реквизиты:

УФК по Самарской области

(Министерство строительства Самарской области)

КБК 71211105012040200120

ИНН/КПП 6315800869 / 631501001

Р/с 40101810200000010001

ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области

БИК 043601001

Подписи сторон

от Арендатора


Н.Д.Тимоханова


от Арендодателя


М.Ю.Головушкин


Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

В.1

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

10.04.2013 № 63-00-102/13-165511

1 Кадастровый номер 63-01-0000000-23887

2 Лист № 1 3 Всего листов: 2

Общие сведения

4 Предыдущие номера: 63-01-0000000-746

5 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.04.2013

6

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Ленинский район, в границах улиц Арцыбушевской, Вилоновской, Буянова, Рабочей

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—

9 Разрешенное использование: для строительства жилой застройки

10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —

11 Площадь: 205±5 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 1353500.20

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 6602.44

14 Система координат: СК кадастрового района

15 Сведения о правах: —

16 Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. В соответствии с ч. 4 ст. 24 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" если по истечении двух лет со дня постановки на учет земельного участка не осуществлена государственная регистрация права на данный земельный участок или договора его аренды, сведения о земельном участке аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

17 участок

18

Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

18.1

18.2

18.3

Номера образованных участков: 63-01-0000000-23868, 63-01-0000000-23869, 63-01-0000000-23870, 63-01-0000000-23871, 63-01-0000000-23872, 63-01-0000000-23873, 63-01-0000000-23874, 63-01-0000000-23875, 63-01-0000000-23876, 63-01-0000000-23877, 63-01-0000000-23878, 63-01-0000000-23879, 63-01-0000000-23880, 63-01-0000000-23881, 63-01-0000000-23882, 63-01-0000000-23883, 63-01-0000000-23884, 63-01-0000000-23885, 63-01-0000000-23886, 63-01-0000000-23887, 63-01-0000000-23888, 63-01-0000000-23889

Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63-01-0000000-746

Подпись и печать

Самарская область

Самарская область

Самарская область

Самарская область

Самарская область

Самарская область

Самарская область

Самарская область

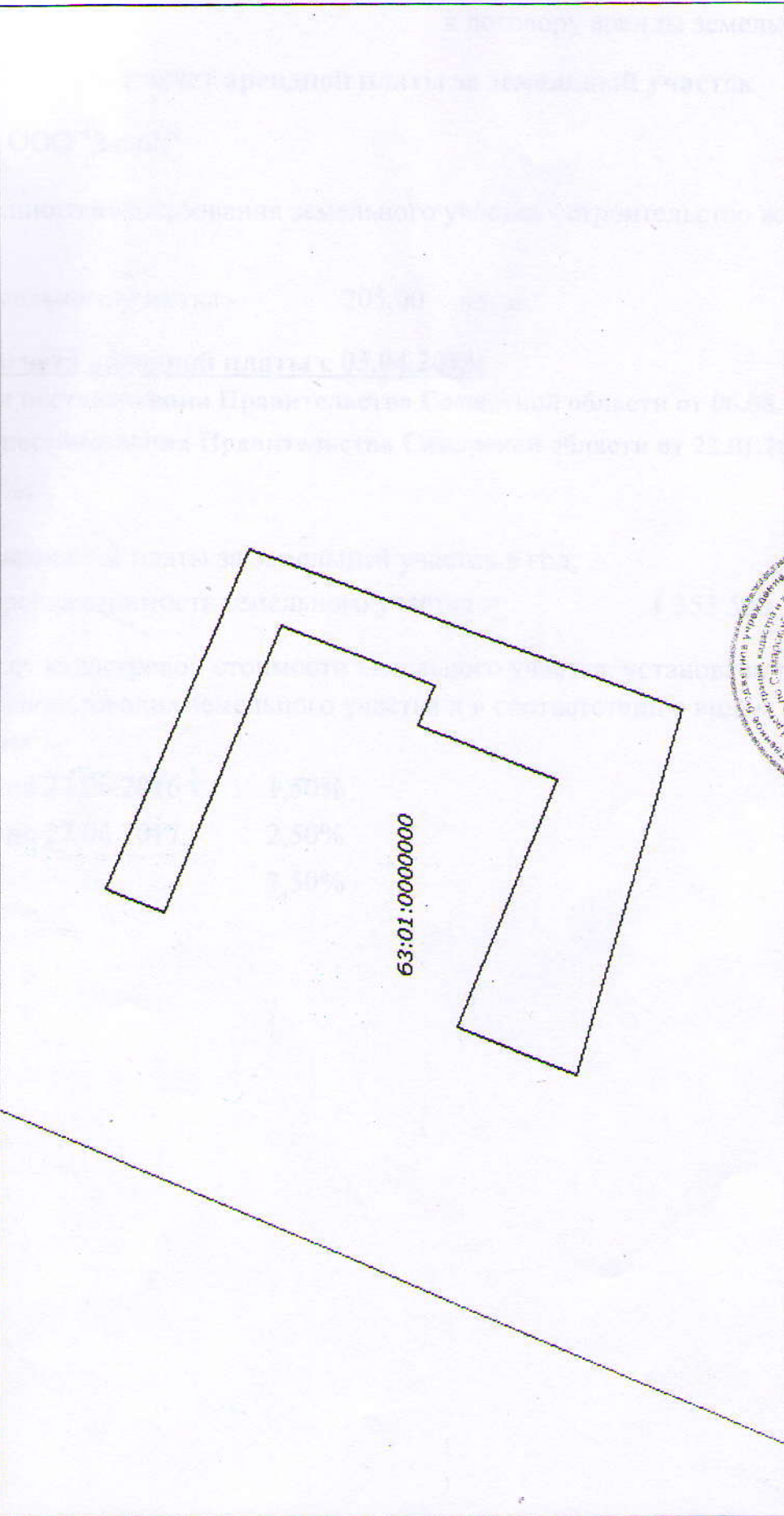
Самарская область

Самарская область

Самарская область

Самарская область

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
10.04.2013 № 63-00-102/13-165511

1	Кадастровый номер 63:01:0000000:23887 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
					
5	Масштаб 1:300	Условные знаки: —			

Министерство экономического развития
Служба (наименование должности)



М.П. (подпись)

Соловьев И.А.
(инициалы, фамилия)

Расчет арендной платы за земельный участок

Арендатор - ООО "Запад"

Цель разрешенного использования земельного участка - строительство жилой застройки

Площадь земельного участка - 205,00 кв. м

Формула расчета арендной платы с 03.04.2013:

на основании постановления Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308
(в редакции постановления Правительства Самарской области от 22.01.2013 № 8)

$$Ап = Кад \times \%,$$

где:

Ап - размер арендной платы за земельный участок в год;

Кад - кадастровая стоимость земельного участка = 1 353 500,20 руб.

% - процент от кадастровой стоимости земельного участка, установленный в зависимости от периода использования земельного участка и в соответствии с видом разрешенного использования

с 28.06.2013 по 27.06.2016 - 1,50%

с 28.06.2016 по 27.06.2017 - 2,50%

с 28.06.2017 - 3,50%

Распределение арендной платы по срокам уплаты

Месяц	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
	Сумма к уплате	Сумма к уплате	Сумма к уплате	Сумма к уплате	Сумма к уплате	Сумма к уплате
Январь	-	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71
Февраль	-	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71
Март	-	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71
Апрель	-	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71
Май	-	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71
Июнь	169,19	1 691,88	1 691,88	1 804,67	2 932,58	3 552,94
Июль	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71	-
Август	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71	-
Сентябрь	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71	-
Октябрь	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71	-
Ноябрь	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71	-
Декабрь	1 691,88	1 691,88	1 691,88	2 819,79	3 947,71	-
ИТОГО	10 320,47	20 302,56	20 302,56	27 182,81	40 717,79	23 291,49

Всего по расчету: 142 117,68 руб.

Расчет составил:

Главный специалист управления по регулированию
и оформлению земельно-правовых отношений

Арендатор



Е.А. Богомазова

Арендодатель

М.П.

Акт приема – передачи земельного участка.

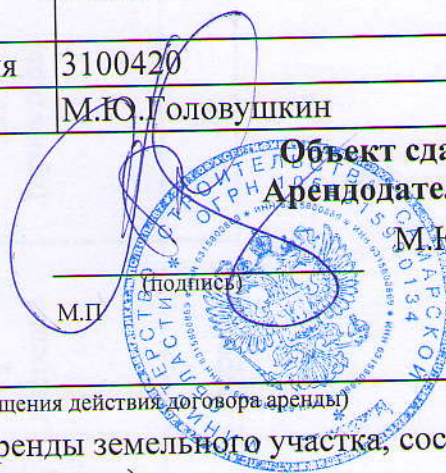
1. Адрес и район	Самарская область, город Самара, Ленинский район, в границах улиц Арцыбушевской, Вилоновской, Буянова, Рабочей
2. Площадь участка	205 кв.м.
3. Площадь участка обременения правами других лиц (с указанием сервитутов)	нет
4. Наличие архитектурно-строительных и режимных зон (красные линии, охранные, технические зоны и т.п.)	нет
5. Наличие: а) капитальных строений; б) временных сооружений; в) зеленых насаждений и древесной растительности	нет
6. Кадастровый номер	63:01:0000000:23887
7. Целевое назначение	для строительства жилой застройки
8. Согласование границ с соседними землепользователями	нет
9. Юридический адрес Арендатора	443041 город Самара, улица Никитинская 30
10. Корреспондентский адрес Арендатора	443041 город Самара, улица Никитинская 30
11. Ответственный представитель со стороны Арендатора	Н.Д.Тимоханова
12. Телефон ответственного представителя	3100420
13. Представитель Арендодателя	М.Ю.Головушкин

**Объект принял
Арендатор:**

Н.Д.Тимоханова
(подпись) (фамилия)

**Объект сдал
Арендодатель:**

М.Ю.Головушкин
(подпись) (фамилия)



(заполняется после прекращения действия договора аренды)

По окончании срока действия договора аренды земельного участка, состояние участка изменилось/ не изменилось/ (нужное подчеркнуть).

Выявлены следующие изменения основных характеристик:

**Объект сдал
Арендатор:**

(подпись) (фамилия)
М.П.

**Объект принял
Арендодатель:**

(подпись) (фамилия)
М.П.

Приложение № 4

к договору аренды земельного участка

OT 15.04.2013 № 807

График поэтапного освоения земельного участка ООО «Запад»,

№ п/п	Наименование объекта	Очередь строительства	Количество квартир шт.	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир, кв.м.	Ввод объекта в эксплуатацию	Примечание
1	Многоэтажный жилой дом со встроенными пристроенными нежилыми помещениями (дом № 1 по генплану, секции А, Б, В)	I очередь	222 (проектное)	24292 (проектная)	16857 (проектная)	июнь 2018г.	
2	Трансформаторная подстанция	I очередь	—	20 (проектная)	—	июнь 2018г.	

Директор



РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области

Произведена государственная регистрация
 договора аренды земельного участка

Дата регистрации 14.08.2013 г.

Номер регистрации 63-68-01/088/2013-884

Регистратор С. А. Лазарев
 (подпись) (Ф.И.О.)



Итого в документе прошито, пронумеровано
 и определено печатью
двух листов (ов)
 (подпись)



№	наименование земельного участка	категория земель	вид собственности	площадь земельного участка, кв. м
1	земельный участок (категория земель - населенные пункты, вид собственности - государственная)	земельный участок	государственная	153

Выполнено по требованию № 14-08/2013-884