

Договор № 087-100
аренды земельного участка для строительства

г.Пермь

« 12 ОКТ 2010 »

Департамент земельных отношений администрации города Перми, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника департамента - начальника юридического управления Даньковой Оксаны Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 18.01.2010 № 21, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая строительная компания "Австром" (ИНН 5904116463), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Оносова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор на следующих существенных условиях:

1. Предмет договора

1.1. На основании распоряжения начальника департамента земельных отношений от 24.08.2010 № 1536 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер 59:01:3810290:35, площадью 7095,0 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Цимлянская, 17 (в дальнейшем именуемый земельный участок) под многоэтажную жилую застройку высокой плотности, в границах, указанных на прилагаемом к договору плане земельного участка (приложение №4), и в качественном состоянии как он есть (приложение № 1).

1.2. Разрешенное использование земельного участка – виды разрешенного использования, установленные для территориальной зоны многоэтажной жилой застройки 4 этажа и выше Ж-1.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

2.1.2. Взыскать в установленном порядке не внесенные в срок арендную плату и пени.

2.1.3. Требовать досрочного расторжения договора при использовании земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с видом разрешенного использования, если такой вид не установлен применительно к территориальной зоне, в которой расположен арендуемый земельный участок, а также при использовании способами, приводящими к его порче, в случае нарушения Арендатором других условий договора.

2.1.4. Передать другому лицу право требования уплаты задолженности по арендной плате без согласия Арендатора.

2.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

2.1.6. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2.1.7. Вносить изменения и дополнения в договор при изменении действующего законодательства и нормативно-правовых актов, регулирующих соответствующие правоотношения, в одностороннем порядке.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

2.2.2. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора в течение пяти дней с момента заключения договора, если участок не был передан до заключения договора.

2.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и законодательству Российской Федерации.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования.

3.1.2. В соответствии с утвержденным проектом, оформив разрешение на строительство в установленном порядке, в случае если это предусмотрено законодательством, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые Улучшения).

3.1.3. Досрочно при отсутствии необходимости использования земельного участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление об этом Арендодателю и возвратив земельный участок по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального и пригодном для дальнейшего использования.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора, в том числе своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

3.2.2. Обеспечить освоение земельного участка в установленные договором сроки.*

*Не применяется в случае предоставления земельного участка для ведения садоводства.

3.2.3. Использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования.

3.2.4. За свой счет зарегистрировать договор аренды и установленные ограничения в использовании земельного участка в регистрирующем органе в течение месяца со дня подписания данного договора.

3.2.5. В течение 2 месяцев со дня подписания договора аренды представить сведения о регистрации договора в установленном порядке.

3.2.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

3.2.7. Обеспечивать Арендодателю, представителям органов контроля за использованием и охраной земель, представителям департамента земельных отношений администрации города Перми и департамента планирования и развития территории города Перми свободный доступ на земельный участок в целях его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

3.2.8. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и тому подобное, обеспечивать доступ на земельный участок в связи с необходимостью их ремонта и обслуживания, а также для проведения геодезических, геологоразведочных, землеустроительных и иных работ,

исследований и изысканий в проведении этих работ.

3.2.9. Не приступать к строительству до получения разрешения на строительство в установленном порядке, в случае если это предусмотрено законодательством.

3.2.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, уступки прав и обязанностей третьим лицам, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал юридических лиц и другое) без письменного согласия Арендодателя (в случаях заключения настоящего договора на срок не более пяти лет).

3.2.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении участка в связи с окончанием срока договора и не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней при его досрочном освобождении.

3.2.12. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемый участок не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

3.2.13. При прекращении договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в том состоянии, в котором он его получил.

3.2.14. В случае изменения адреса или иных реквизитов, а также в случае принятия решения о прекращении деятельности Арендатора в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

3.2.15. В течение одного месяца после проведения государственной регистрации перехода права на здание, строение, сооружение (иной объект недвижимого имущества), расположенный на арендуемом земельном участке, письменно сообщить Арендодателю о проведенной регистрации с приложением копии правоустанавливающего документа, явившегося основанием для ее проведения.

3.2.16. Уведомить Арендодателя об изменении вида разрешенного использования земельного участка для внесения соответствующих изменений в договор аренды.

3.2.17. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов.

4. Срок действия договора и арендная плата

4.1. Настоящий договор заключается с **25.08.2010 по 24.08.2013**.

4.2. Арендная плата, действующая в течение **2010 года** устанавливается в размере, указанном в приложении № 2 к договору и составляет **1 638,09 руб. (Одна тысяча шестьсот тридцать восемь рублей 09 коп.)**, а в дальнейшем – в размере, указанном в уведомлении Арендатору о перерасчете арендной платы в соответствии с п.4.5 настоящего договора.

4.3. Для Арендатора - юридического лица (физического лица - в отношении земельных участков, предоставленных для осуществления коммерческой деятельности) арендная плата вносится ежеквартально равными долями от указанной в пункте 4.2 настоящего договора суммы не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Для Арендатора - физического лица арендная плата, указанная в пункте 4.2 настоящего договора, вносится единовременным платежом не позднее 15 сентября текущего года.

По договорам, срок уплаты по которым наступает после 15 ноября, платеж вносится до 10 января следующего года. В случае наступления сроков внесения арендной платы до даты заключения данного договора, сумма арендной платы по данным платежам вносится в течение 30 дней с момента подписания договора сторонами.

4.4. Арендная плата исчисляется ежемесячно с **01.09.2010** и вносится в сроки, указанные в

пункте 4.3. договора.

4.5. В случае централизованного изменения цен и тарифов, сроков уплаты, изменения методики расчетов арендных платежей, изменения нормативной цены на землю на основе оценочного зонирования территории, кадастровой стоимости, базовых ставок арендной платы, а также изменения нормативных актов Российской Федерации, Пермского края, города Перми, регулирующих исчисление размера арендной платы и вида деятельности Арендатора, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы, сроки уплаты в бесспорном и одностороннем порядке.

4.6. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении арендной платы официальным извещением с указанием реквизитов для перечисления денежных средств. В случае неполучения уведомления до 01 апреля каждого финансового года Арендатор обращается в адрес департамента самостоятельно.

4.7. За каждый день задержки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере $1/360$ действующей в расчетный период ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ от величины недоимки арендной платы за каждый день просрочки.

4.8. Неиспользование участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в установленные сроки.

4.9. В случае возникновения у Арендатора права собственности на земельный участок до 15 числа месяца (включительно) арендная плата начисляется только за предшествующий месяц, при возникновении права собственности на земельный участок после 15 числа месяца арендная плата начисляется за весь текущий месяц.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора Арендодатель вправе расторгнуть договор в установленном законом и (или) договором порядке.

5.2. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек или иных нарушений использования участка таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а участок приведен в первоначальное состояние за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

5.3. В случае неисполнения обязанности, предусмотренной подпунктом 3.2.15. настоящего договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере $1/3$ суммы годовой арендной платы.

5.4. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.5. Взаимоотношения и ответственность сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в установленном законом порядке.

6. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

6.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора рассматриваются сторонами в установленном порядке и оформляются соглашениями (кроме условий по пунктам 4.2.-4.5.) в той же форме, что и настоящий договор.

6.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в бесспорном и одностороннем порядке, а участок – освобождению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых

сторонами существенными нарушениями условий настоящего договора:

в случае однократного невнесения (в том числе внесение не в полном объеме) Арендатором арендной платы в срок, установленный п.4.3. договора, независимо от ее последующего внесения,

при использовании участка (в целом или частично) не в соответствии с видом разрешенного использования, если такой вид разрешенного использования не установлен для данного земельного участка и (или) изменение вида разрешенного использования осуществлено Арендатором не в соответствии с действующим законодательством,

при ухудшении Арендатором состояния участка, подтвержденного документами, выданными уполномоченными органами,

при начале строительных работ без получения разрешения на строительство, в случае если это предусмотрено законодательством.

Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки, предусмотренной настоящим договором.

6.3. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору обязательства, по окончании срока действия договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, обязан уведомить об этом Арендодателя не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора.

Невыполнение этих условий является основанием для отказа в заключении договора на новый срок.

6.4. Договор считается прекращенным с момента государственной регистрации перехода права собственности к Арендатору на земельный участок, являющийся предметом настоящего договора.

7. Субаренда

7.1. Арендатор вправе передавать арендуемый земельный участок (его часть) в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя за исключением случаев, установленных законом.

7.2. Обязательным условием разрешения на передачу в субаренду участка (его части) является его формирование в установленном порядке и отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате.

7.3. Арендатор представляет Арендодателю экземпляр договора субаренды. В случае, если договор аренды подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке, Арендатор представляет Арендодателю экземпляр договора субаренды после его регистрации. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя в случае внесения изменений в договор субаренды (изменении площади земельного участка, его конфигурации, смены юридического адреса Субарендатора, сроков договора субаренды, переуступки прав по договору субаренды и так далее).

7.4. При досрочном прекращении настоящего договора договор субаренды прекращает свое действие. При прекращении договора аренды Субарендатор не имеет права на заключение с Арендодателем договора аренды на земельный участок, находившийся в его пользовании в соответствии с договором субаренды.

7.5. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды в пятидневный срок.

7.6. Договор субаренды земельного участка подлежит регистрации в регистрирующем органе, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8. Дополнительные условия договора

8.1. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации Арендатора – юридического лица и смерти Арендатора – физического лица, за исключением случаев строительства, осуществляемого в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и наследования прав и обязанностей по договору в пределах срока его действия".

8.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения договора.

8.3. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе одной из сторон, а также в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения арендатором своих обязательств, ликвидация Улучшений, произведенных на данном земельном участке, осуществляется за счет Арендатора.

8.4. Контроль за выполнением условий договора осуществляет департамент земельных отношений администрации города Перми и департамент планирования и развития территории города Перми.

9. Особые обстоятельства

9.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) и такие как военные действия и тому подобное, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

9.2. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно, не позднее 20 дней после наступления случая форс-мажора, военных действий и тому подобное, письменно известить об этом другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным государственным органом. Несвоевременное извещение о наступлении форс-мажора, военных действий и тому подобное лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на указанные выше обстоятельства.

9.3. При продолжительности особых обстоятельств, делающих невозможным выполнение условий настоящего договора, свыше 6 (шести) месяцев, каждая из сторон вправе прекратить действие договора немедленно после письменного уведомления другой стороны.

10. Вступление договора в силу

10.1 Договор вступает в силу с момента его регистрации в департаменте земельных отношений, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами до заключения договора с **25.08.2010**.

10.2. Договор составлен на 7 страницах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Подписанные тексты договора и приложений к нему хранятся по одному экземпляру у Арендодателя, Арендатора и в регистрирующем органе.

11. Приложения

Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

1. Акт приема - передачи земельного участка.
2. Расчет арендной платы на текущий год.

3. Документ о предоставлении земельного участка (постановление, приказ, распоряжение).
4. Кадастровый паспорт (план) земельного участка.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

Департамент земельных отношений
администрации города Перми
614000, г. Пермь, ул. Сибирская, 15,

Арендатор

ООО "Управляющая строительная компания
"Австром"

юридический адрес: 614010, г. Пермь,

ул. Куйбышева, 101

почтовый адрес: 614000, г. Пермь,

ул. Куйбышева, 101

тел.: 241-17-40

Р/с: _____

в банке: _____

К/с: _____

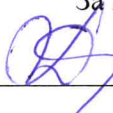
БИК: _____

ИНН: 5904116463



Все извещения, повестки и сообщения, направленные по указанному в настоящем пункте почтовому адресу Арендатора, считаются законно врученными, ему известными.

За Арендодателя

 О.Г. Данькова
Дата _____ М.П. 

За Арендатора

 С.А. Оносов
Дата _____ М.П. 

г. Пермь, ул. Сибирская, 15, каб. 209, тел. 212 28 92, 212 31 70.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю

Номер регистрационного округа 59

Произведена государственная регистрация сделки-аренды

Дата регистрации 17 НОЯ 2010

Номер регистрации 59-59-25/051/2010-028

Регистратор  В.С. Никулина

М.П. _____



Акт приема – передачи
земельного участка общей площадью 7095,0 кв.м
по договору аренды от 12 ОКТ 2010 № 087-100

г. Пермь

25.08.2010

Комиссией в составе:

1. от Арендодателя: Консультант отдела договоров департамента земельных отношений администрации города Перми **Ю.Ф.Явкина**,

2. от Арендатора: генеральный директор ООО "Управляющая строительная компания "Австром" (ИНН 5904116463) Оносов Сергей Алексеевич,

произведены прием – передача земельного участка, расположенного на землях населенных пунктов, имеющего кадастровый номер **59:01:3810290:35**, общей площадью **7095,0** кв.м, находящегося по адресу: **г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Цимлянская, 17.**

Земельный участок предоставляется под многоэтажную жилую застройку высокой плотности.

Претензий по состоянию и качеству участка у Арендатора не имеется.

Участок сдал



Ю.Ф.Явкина

Участок принял



С.А.Оносов

М.П.



**Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка
от 12.10.2010 № 087-100**

г. Пермь

02 СЕН 2013

Департамент земельных отношений администрации города Перми, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника департамента - начальника юридического управления Попова Дмитрия Игоревича, действующего на основании доверенности от 09.01.2013 № 12, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Управляющая строительная компания "Австром" именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Оносова Сергея Алексеевича, действующего на основании устава, с другой стороны, на основании заявления от 11.07.2013 вх.№ 21-01-06-12898, кадастровых паспортов от 27.05.2013 № 5900/201/13-279364, № 5900/201/13-279366, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В п. 1.1. договора от 12.10.2010 № 087-100 и в акте приема-передачи в место слов «земельный участок, имеющий кадастровый номер 59:01:3810290:35, площадью 7095,0 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Цимлянская,17», читать слова «земельный участок, имеющий кадастровый номер 59:01:3810290:2433, площадью 6131,0 кв.м, земельный участок, имеющий кадастровый номер 59:01:3810290:2434, площадью 2464,0 кв.м, расположенные на землях населенных пунктов и находящиеся по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Цимлянская».

2. Данное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.10.2010 № 087-100.

Дополнительное соглашение подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Приложение:

- расчет платы за 2013 год;

Арендодатель

Департамент земельных отношений
администрации города Перми
ул. Сибирская, 15, Пермь, 614000

М.П.

Д.И.Попов

Арендатор

ООО "Управляющая строительная
компания "Австром"

С.А.Оносов

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Регистрационная запись № _____ от «__» _____ 200__ г.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Пермскому краю

Номер регистрационного округа 59

Произведена государственная
регистрация сделки

- поп. соглашения

к аренде

Дата регистрации 118 СЕН 2013

Номер регистрации 59-59/25/08/2013-292

Регистратор М.С. Н. Михайлова





АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ
ДЕПАРТАМЕНТ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Ул. Сибирская, 15, г. Пермь, 614000
Тел. (342) 212-46-78, факс 212-41-51
E-mail: dzo@gorodperm.ru
ОКПО 98056446, ОГРН 1065902057594,
ИНН 5902293379, КПП 590201001

Генеральному директору
ООО "Управляющая
строительная компания
"Австром"
С.А.Оносову
ул. Куйбышева, 101,
г. Пермь, 614000

(заказное с уведомлением)

20.05.2014

№ И-21-01-09 - 8687

На № _____ от _____

О земельном участке

Уважаемый Сергей Алексеевич!

Между департаментом земельных отношений администрации г.Перми и обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая строительная компания «Австром» заключен договор от 12.10.2010 №087-100 аренды земельного участка, предоставленного под многоэтажную жилую застройку высокой плотности, по адресу г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Цимлянская.

Срок действия данного договора аренды истек 24.08.2013. Учитывая, что общество с ограниченной ответственностью «Управляющая строительная компания «Австром» продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока действия договора, согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Настоящее письмо направлено во исполнение решения Арбитражного суда Пермского края от 23.04.2014 № А50-336/2014.

Кроме того, предлагаем провести сверку взаимных расчетов (ул.Сибирская,15, каб.211, приемные дни: пн., вт. с 14-00 до 18-00, чт. с 9-00 до 13-00), с этой целью направляем выписку из лицевого счета.

Приложение: на 1л. в 1 экз.

С уважением,
И.о. начальника департамента

Садыкова Надежда Васильевна
212-31-70
16.05.2014

Т.Л.Сидоренко

