

ДОГОВОР № 038-15С
аренды земельного участка

г. Пермь

« 21 МАЙ 2015 »

Департамент земельных отношений администрации города Перми, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице первого заместителя начальника департамента земельных отношений администрации г. Перми Пахунова Павла Дмитриевича, действующего на основании доверенности от 23.04.2015 № 48, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Карат» (ИНН 7727786397), именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Коровина Романа Сергеевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2013 № 2-1005, с другой стороны, на основании пп. 10 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, заявления от 23.03.2015 № 21-01-06-5936 заключили настоящий договор о следующем:

I. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер **59:01:4410156:5**, площадью **1842** кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: **г. Пермь, Свердловский район, ул. Максима Горького, 67** (далее земельный участок), **под объект незавершенного строительства, степень готовности - 5**, в границах, указанных в прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка, и в качественном состоянии как он есть.

1.2. Разрешенный вид использования - для строительства административного здания со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой под вторую пусковую очередь.

Земельный участок расположен в территориальной зоне обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2.

1.3. Настоящий договор заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них, расположенных на земельном участке.¹

II. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять контроль за использованием земельного участка, предоставленного в аренду, в том числе на беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка в целях его осмотра на соблюдение условий настоящего договора;

2.1.2. взыскать в установленном порядке не внесенную в срок арендную плату, а также неустойку за просрочку исполнения обязательств;

2.1.3. требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором;

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

2.2.2. передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи;

¹ Применяется в случае заключения договора аренды неделимого земельного участка, на котором расположено несколько зданий, сооружений или помещений в них, с множественностью лиц на стороне Арендатора.

2.2.3. ежегодно направлять уведомление о размере арендной платы с указанием реквизитов для перечисления с учетом пункта 4.6 настоящего договора²;

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

III. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать земельный участок в соответствии с условиями договора;

3.1.2. досрочно при исчезновении необходимости аренды земельного участка расторгнуть договор, направив в разумный срок, но не менее чем за 30 (тридцать) 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 настоящего договора;

3.2.2. использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования;

3.2.3. представить документы для государственной регистрации договора установленного ограничения в использовании земельного участка в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним; за свой счет зарегистрировать договор и установленные ограничения в использовании земельного участка в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

3.2.4. своевременно вносить арендную плату;

3.2.5. обеспечивать Арендодателю, представителям органов контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельный участок с целью его осмотра на соблюдение условий договора;

3.2.6. обеспечить проведение следующих работ по рекультивации земельного участка: _____³

3.2.7. обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе⁴;

3.2.8. обеспечивать доступ на земельный участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта в целях обеспечения его безопасности в случае, если земельный участок расположен в охранной зоне линейного объекта;

3.2.9. не допускать строительства на земельном участке до получения разрешения на строительство в установленном порядке;

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 частности переход их к иному лицу (договоры залога, 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) за исключением случаев, установленных законом;

3.2.11. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем

² Не применяется в случае определения ежегодного размера арендной платы по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

³ Применяется в случаях заключения договора аренды земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недр.

⁴ Применяется в случаях заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

свободении;
3.2.12. пр
земельный уч
настоящего до
3.2.13. в
решения о
Арендодател
3.2.14.
расположен
письменное
3.2.15.
транспортн
парковочны
эксплуатац
3.2.16
иные нару
срок, уста
3.2.1
заключит
4.1.
4.2
указанн
миллис
размер
пункто
4
участк
вноси
сумми
дого
наст
плат
пун
ме
оп
а
—
5
6
д
с

- с указа; в освобождении участка в связи с окончанием срока договора или при его досрочном освобождении;
- если она 3.2.12. при расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора по акту приема-передачи земельного участка;
- расторгн 3.2.13. в случае изменения адреса или иных реквизитов, а также в случае принятия решения о прекращении деятельности Арендатора в пятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
- арных др 3.2.14. в случае перехода права собственности на объект недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
- передач 3.2.15. выделить на стоянке не менее 10 % мест, которые не должны занимать иные транспортные средства, для парковки автотранспортных средств инвалидов. Обозначить парковочные места для инвалидов соответствующими типовыми знаками и обеспечить их эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством⁵;
- ешенно 3.2.16. в случае обнаружения Арендодателем ликвидировать самовольные постройки или иные нарушения использования участка и привести участок в прежнее состояние за свой счет в срок, установленный в уведомлении Арендодателя;
- двора 3.2.17. при переходе прав и обязанностей по концессионному соглашению от _ № _ зляющи вой сче частк 1 заключить договор уступки прав и обязанностей по настоящему договору⁶.

IV. Срок действия договора и арендная плата

- 4.1. Настоящий договор заключается с **24.03.2015** по **23.03.2018**.
- 4.2. Арендная плата, действующая в течение **2015** года, устанавливается в размере, указанном в приложении 2 к настоящему договору, и составляет **1 102 023,09 руб. (Один миллион сто две тысячи двадцать три рубля 09 копеек)**, а в последующие периоды - в размере, указанном в уведомлении Арендатору о расчете арендной платы в соответствии с пунктом 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, подписанным в текущем финансовом году, срок уплаты по которым наступает: после 15 сентября для физических лиц, после 15 ноября для юридических лиц, - платеж вносится до 10 января следующего года.
- 4.4. Арендная плата исчисляется ежемесячно с **01.04.2015** и вносится в сроки, указанные в пункте 4.3 настоящего 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,

⁵ Применяется в случае заключения договора аренды для размещения автостоянок открытого типа.

⁶ Применяется в случае заключения договора аренды земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение.

регулирующих исчисление размера арендной платы и вида деятельности Арендатора. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы, сроки уплаты в беспорядке в одностороннем порядке.⁷

4.6. В случае ввода в эксплуатацию построенного на земельном участке здания сооружения Арендодатель производит перерасчет арендной платы с применением стоимости арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования земельного участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату⁸.

4.7. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении арендной платы официальным извещением с указанием реквизитов для перечисления денежных средств. В случае неполучения уведомления до 1 апреля каждого финансового года Арендатор обращается по адресу Арендодателя самостоятельно. Неполучение Арендатором расчета арендной платы очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы⁹.

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-го числа месяца (включительно) арендная плата начисляется только за предшествующий месяц, при возникновении права собственности на земельный участок после 15-го числа месяца арендная плата начисляется за весь текущий месяц.

V. Ответственность сторон

5.1. За просрочку исполнения обязательства по внесению арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/360 действующей в расчетный период ставки рефинансирования от величины задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.

5.2. Взаимоотношения и ответственность сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

5.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в установленном законом порядке.

VI. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

6.1. Все изменения или дополнения в настоящий договор оформляются соглашениями (кроме условий по пунктам 4.2-4.5 настоящего договора) в той же форме, что и настоящий договор.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

6.3. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий настоящего договора:

в случае невнесения двух раз подряд (в том числе внесение не в полном объеме) Арендатором арендной платы в срок, установленный пунктом 4.3 настоящего договора,

⁷ Не применяется в случаях, когда размер ежегодной арендной платы определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

⁸ Применяется в случаях предоставления земельного участка для строительства или реконструкции здания, сооружения.

⁹ Не применяется в случаях, когда размер ежегодной арендной платы определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Арендатор независимо от ее последующего внесения; при использовании участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным видом использования.

Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости внесения задолженности по арендной плате и уплате пени, предусмотренной настоящим договором.

6.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного п. 6.3. настоящего договора и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении 30-дневного срока со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

6.5. Настоящий договор прекращает свое действие в случае ликвидации Арендатора - юридического лица и смерти Арендатора - физического лица, за исключением случаев наследования прав и обязанностей по договору в пределах срока его действия.

6.6. Изменение и расторжение концессионного соглашения от №__ являются основаниями для изменения и расторжения настоящего договора¹⁰.

6.7. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, неотделимых без вреда для Участка.

VII. Предоставление земельного участка в субаренду, заключение соглашения об установлении сервитута

7.1. Арендатор вправе заключить соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка (его части) или передать земельный участок (его часть) в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев, установленных законом.

7.2. Арендатор уведомляет Арендодателя о заключении соглашения об установлении сервитута в течение 10 дней со дня заключения указанного соглашения и представляет Арендодателю экземпляр соглашения об установлении сервитута.

7.3. Арендатор вправе заключать соглашение об установлении сервитута, договор субаренды земельного участка на срок, не превышающий срока действия настоящего договора.

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

VIII. Особые обстоятельства

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

8.2. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно, не позднее 20 дней после наступления случая форс-мажора, военных действий, письменно известить об этом другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным государственным органом.

Несвоевременное извещение о наступлении форс-мажора, военных действий лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на указанные выше обстоятельства.

¹⁰ Применяется в случае заключения договора аренды земельного участка для осуществления деятельности в соответствии с концессионным соглашением.

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

IX. Вступление договора в силу

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрац- установленном законом порядке, если иное не предусмотрено действующ- законодательством. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возник- между сторонами до заключения договора с **24.03.2015**.

9.2. Настоящий договор подписан в трёх экземплярах, имеющих равную юридическ- силу. Подписанные договоры и приложения к ним хранятся по одному экземпляру Арендодателя, Арендатора и в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав- недвижимое имущество и сделок с ним. Неотъемлемой частью настоящего договора являются- акт приема-передачи земельного участка;
расчет арендной платы на текущий год;
кадастровый паспорт земельного участка.

X. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

Департамент земельных отношений
администрации города Перми
614000, г. Пермь,
ул. Сибирская, 15
212-31-70, 212-28-92

Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «Карат»
Юридический адрес: 117461 г. Москва,
ул. Каховка, д. 30, помещение 1, ком. 13
Почтовый адрес: 614007, г. Пермь,
ул. 25-го Октября, 101
Телефон: _____
К/с: _____
БИК: _____
ИНН: 7727786397
ОГРН: 1127746677410

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

Арендодатель


П.Д.Пахунов



Дата _____ М.П. _____

Арендатор


П.С.Коровин



Дата _____ М.П. _____

Занесена запись в Поземельную книгу г. Перми

№ _____ от _____ г.

М.П. _____
(подпись регистратора)

01
Департамент земельных отношений администрации города Перми
№ 2 к договору аренды земельного участка 038-15С
Расчёт платы на 2015 год

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Карат»
 ИНН: 7727786397

Размещение участка: г. Пермь, Свердловский район, ул. Максима Горького, 67.
 Действие договора с 24.03.2015 по 23.03.2018 Начало платежного периода с 01.04.2015.
 Дата перевода в архив:

Территориально-экономическая зона:
 Кадастровый номер: 59:01:4410156:5.

Цель использования: под объект незавершенного строительства, степень готовности - 5.

Условия оплаты*

| Период действия условий оплаты | Площадь участка, кв.м | Расчетная площадь | Ст. по 81 реш. | Льготн. коэф. | НПЗ | КВВЗ | Коэф. НПЗ | Коэф. инд. | Пов. коэф. | УКС | Коэф. КС | Кад. стоим. Росрестра |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|---------------|-----|------|-----------|------------|------------|-----|----------|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| 04 2015 | 12 2015 | 1842 | x | x | x | x | x | x | x | x | 0,04 | 36734103,42 |

Плановые начисления

| Период | Срок уплаты "по" | Начислено за период, руб. | Нарастающий итог, руб. |
|---|------------------|---------------------------|------------------------|
| 2 кв. 2015 (с 01.04.2015 по 30.06.2015) | 15.06.2015 | 367 341,03 | 367 341,03 |
| 3 кв. 2015 (с 01.07.2015 по 30.09.2015) | 15.09.2015 | 367 341,03 | 734 682,06 |
| 4 кв. 2015 (с 01.10.2015 по 31.12.2015) | 15.11.2015 | 367 341,03 | 1 102 023,09 |

Итого подлежит к уплате по начисленным платежам (руб.): 1 102 023,09 руб.

Арендодатель:
 первый заместитель начальника департамента



П.Д.Пахунов

Арендатор:
 «Карат»



Р.С.Коровин

Реquisiteлы плательщика:
 Получатель: УФК по Пермскому краю (департамент земельных отношений администрации города Пермь);
 ИНН 5902293379; БИК 045773001; КПП 590201001;
 РС 40101810700000010003 Отделение Пермь г. Пермь;

Для погашения платежей:
 КБК 99211105012041000120 аренда плата за землю;

Назначение платежа: «Арендная плата за землю по договору № 038-15С от _____ ОКТМО 57701000»;

* Арендная плата рассчитывается за указанный период путем умножения величин в условиях оплаты.

- до 2004 года решение Пермской городской Думы от 28.04.1998 №81;
- с 2004 года Указ губернатора Пермской области от 08.09.2003 №174 (с изменениями и дополнениями);
- с 2008 года Постановление правительства Пермского края от 13.12.2007 №328-П;
- с 2009 года Решение Пермской городской Думы от 28.10.2008 № 316 (с изменениями и дополнениями);
- с 2010 года Закон Пермского края от 07.04.2010 №604-ПК;
- с 2013 года Закон Пермского края от 07.04.2010 №604-ПК (в редакции от 27.11.2012);
- с 2013 года Постановление правительства Пермского края от 3 октября 2011 г. №727-п (в ред. от 01.12.2011);
- с 2014 года Постановление правительства Пермского края от 21 ноября 2013 г. N 1610-п.

Пермь

Коми

1. от Ад

2. от Ад
именуем
основан

произв
пункто
наход

степе

Уча

М

**Акт приема – передачи
земельного участка общей площадью 1842 кв.м
по договору аренды от 21 МАЙ 2015 № 038-156**

Пермь

24.03.2015

Комиссией в составе:

1. от Арендодателя: главный специалист отдела договоров Атанова Анна Вадимовна,
2. от Арендатора: общество с ограниченной ответственностью «Карат» (ИНН 7727786397), именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Коровина Романа Сергеевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2013 № 2-1005,

произведены прием – передача земельного участка, расположенного на землях населенных пунктов, имеющего кадастровый номер **59:01:4410156:5**, общей площадью **1842 кв.м**, находящегося по адресу: **г. Пермь, Свердловский район, ул. Максима Горького, 67.**

Земельный участок предоставляется под объект незавершенного строительства, степень готовности - **5.**

Участок осмотрен. Претензий* по состоянию и качеству участка у Арендатора не имеется.

Участок сдал

М.П.


А.В.Атанова
 Для справок
 №1



Участок принял

Р.С.Коровин


«КАРАТ»
 Общество с ограниченной ответственностью
 ОГРН 1127746677410
 ИНН 7727786397
 Россия, г. Москва



*Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду. (п.2. ст. 612 Гражданского кодекса РФ).



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

Номер регистрационного округа 59

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 05 ИЮН 2015

Номер регистрации 50:07/2015/010/2015-0001

Регист. О.С. Ковалева



Прошито, пронумеровано 8 / 129 л.к.

_____ ЛИСТОВ

(фамилия) _____

05 ИЮН 2015

(подпись) _____

_____ 200 _____ г.