

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЙ ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА № 35/19**

город Пенза

" 31 " мая 2019 г.

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", действующее в соответствии с Положением об Управлении, утвержденным решением Пензенской городской Думы от 29.05.2009 №55-6/5, в лице заместителя начальника Управления Моисеевой Светланы Евгеньевны, действующей на основании распоряжения Управления от 01.08.2016 №178-оп, с одной стороны, и ООО «Специализированный застройщик «Мегастрой Девелопмент» в лице генерального директора Швыркалина М.В., именуемые в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны), на основании заявления от 13.05.2019, постановления администрации города Пензы №1023/2 от 12.09.2013, п. 21 ст. 3 137-ФЗ от 25.10.2001, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок кадастровый номер **58:29:1008004:8147** площадью **7065 кв.м.**, находящийся по адресу: **Пензенская область, г. Пензы, пр-кт Строителей**, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется под **разрешенное использование, установленное в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными решением Пензенской городской думы от 22.12.2009 №229-13/5 в ред. от 26.06.2015) и в соответствии со сведениями из ЕГРН на момент заключения договора - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Для многоэтажной застройки.**

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы Участка соответствуют границам, учтенным в Государственном кадастре недвижимости.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор заключен на 3 года с 31.05.2019 по 30.05.2022 г.

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в акте приема-передачи земельного участка.

3.3. Арендная плата за пользование Участком составляет:

**893 351,23 рублей в год,
74 445,94 рублей в месяц.**

3.4. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия, изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Пензы, регулирующих исчисление размера арендной платы за пользование землей.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области.

При этом индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

В случае изменения ключевой ставки Банка России арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была изменена ключевая ставка Банка России, но не чаще чем один раз в год.

При этом индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

В случае если арендатор уведомил арендодателя о смене адреса, то момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки по новому адресу.

3.6. Арендная плата в сумме не менее месячного арендного платежа вносится Арендатором ежемесячно, до 10-го числа месяца включительно, за который производится платеж.

3.7. Арендная плата перечисляется в УФК по Пензенской области (Управление муниципального имущества администрации г. Пензы) на расчетный счет № 40101810300000010001 в Отделение Пенза г. Пензы код 966 111 05012 04 0000 120 «Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли до разграничения государственной собственности на землю, расположенные в границах городских округов», ИНН 5836013675, БИК 045655001, КПП 583601001, ОКТМО 56701000.

3.8. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в соответствии с данным договором.

3.9. Размер арендной платы, указанный в п.3.3 договора, действует до изменения его в порядке, установленном п.3.5 договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок в соответствии с настоящим Договором.

4.1.2. Сообщать Арендатору об изменении размера арендной платы за землю путем направления ему уведомления заказным почтовым отправлением либо опубликованием в СМИ, сети Интернет.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора.

4.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.2.3. Обеспечить Арендодателю и органам государственного и муниципального контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

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

4.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.6. За 3 месяца до окончания срока действия Договора представить в адрес Арендодателя доказательства освоения земельного участка.

4.2.7. Содержать Участок в надлежащем порядке в соответствии с Правилами благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе, утвержденных Решением Пензенской городской Думы от 26.06.2009 N 66-7/5 .

4.2.8. В случае изменения юридического адреса и адреса для корреспонденции в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. Ответственность за надлежащее получение корреспонденции, поступающей в адрес арендатора, лежит на самом арендаторе. В случае, если Арендатор не уведомил Арендодателя о смене адресов, а также в случае отказа либо уклонения Арендатора от получения корреспонденции, он считается надлежаще уведомленным в получении любой корреспонденции, направленной по адресу указанному в Договоре.

4.2.9. Обеспечить беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Арендатором п. 3.6, п. 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,1 процента невнесенной (несвоевременно внесенной) суммы арендных платежей за каждый день просрочки

5.2. Уплата неустойки (пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, установленного п. 3.1. Договора.

6.1.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.5 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора, независимо от их последующего устранения:

6.3.1. Договор может быть расторгнут в случае начала строительства без оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

6.3.2. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.2 Договора

6.3.3. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу и в случае изменения разрешенного использования земельного участка без согласия Арендодателя.

6.3.4. При невнесении арендной платы в течение четырех и более месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки

6.3.5. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.4. При заключении либо продлении договора аренды земельного участка на неопределенный срок Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом Арендатора за один месяц.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Не допускается оформление договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка без согласия Арендодателя.

7.2. В соответствии со ст. 432 ГК РФ стороны согласны, что условия пунктов , 3.5-3.9,4.2.1-4.2.9 настоящего договора являются существенными.

7.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом общей юрисдикции, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Арендодателя.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Акт приема-передачи земельного участка сдаваемого в аренду

2. Расчет арендной платы

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Управление муниципального имущества администрации г. Пензы
г. Пенза, пл. М. Жукова, 4

АРЕНДАТОР:

ООО «Специализированный застройщик «Мегастрой Девелопмент»

Адрес: г. Пенза, ул. Кулакова, 7, пом. 3

ИНН 5836687441

АРЕНДОДАТЕЛЬ



(Мойсеева С.Е.)

М.П.

АРЕНДАТОР



(Швыркалин М.В.)

М.П.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ООО «Специализированный застройщик «Мегастрой Девелопмент»
(Арендатор)

1. Адрес земельного участка: Пензенская область, г. Пензы, пр-кт Строителей
2. Кадастровый номер земельного участка : 58:29:1008004:8147

Расчет годовой арендной платы, руб:

$$A = K_{сзу} \times K_p,$$

Где:

A – величина арендной платы, руб.

K_{сзу} – кадастровая стоимость земельного участка

11527112,70

K_p – ставка рефинансирования Центрального банка
Российской Федерации, действующая на дату
заключения договора аренды земельного;

7,75%

3. Подлежит оплате в год, руб.:

893 351,23

Расчет произвел

(подпись)

Ярмолович Ю.С.
(Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение
к договору № 35/19 от
« 31 » мая 2019 г.

АКТ
приема-передачи
земельного участка сдаваемого в аренду

город Пенза

« 31 » мая 2019 г.

Мы, нижеподписавшиеся, от Арендодателя заместитель начальника Управления муниципального имущества администрации г. Пензы Моисеева Светлана Евгеньевна с одной стороны, и от Арендатора ООО «Специализированный застройщик «Мегастрой Девеломент» в лице генерального директора Швыркалина М.В. с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с п. 4 договора аренды № 35/19 от 31.05.2019 г. первые сдали, а вторые приняли земельный участок кадастровый номер **58:29:1008004:8147** площадью **7065 кв.м.**, находящийся по адресу: **Пензенская область, г. Пензы, пр-кт Строителей.**

Стороны соглашаются, что земельный участок фактически перешел в пользование "Арендатора" с 31.05.2019 г.

Сдали:
от Арендодателя:



(Моисеева С.Е.)
М.П.



Приняли:
от Арендатора:



(Швыркалин М.В.)
М.П.

