

ДОГОВОР № 765/1-яс-МЛ
АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ
АРЕНДАТОРА

город Ярославль

«15» марта 2016 года

На основании п.21 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от имени города Ярославля Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Муниципального казенного учреждения «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля», в лице директора Антипова Михаила Ивановича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью "СИТИ", именуемое в дальнейшем "Соарендатор", в лице генерального директора Игнатяна Сасуна Ашотовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Соарендатор принимает в аренду и использует совместно с другими собственниками (пользователями) частей здания (сооружения), именуемыми в дальнейшем Соарендаторами, земельный участок общей площадью **15000 кв. м.** из земель населенных пунктов с кадастровым номером **76:23:040803:221**, расположенный по адресу: **Московский проспект в Краснопереконском районе.**

Кадастровый квартал № **040803.**

Вид разрешённого использования: для **завершения строительства объекта незавершенного строительства универсального делового центра с подземными автостоянками и инженерными коммуникациями.**

1.2. Передача земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Соарендатором не позднее 15 дней с момента подписания данного Договора и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.3. На участке имеются:

1.3.1. здания и/или сооружения;

1.3.2. природные и историко-культурные памятники отсутствуют.

1.4. Земельный участок зарезервирован для муниципальных нужд на основании постановления мэрии города Ярославля от 16.09.2013 № 2117.

1.5. Стороны согласны на вступление в настоящий Договор иных правообладателей помещений в этом здании (сооружении), путем подписания Соглашений о присоединении к Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Беспрепятственного доступа на переданный в аренду земельный участок с целью осуществления контроля за использованием, охраной земельного участка и выполнением Соарендатором принятых по Договору обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня Соарендатора.

2.1.2. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, принесенных ухудшением качества (загрязнение, захламление) арендованного земельного участка и других негативных (вредных) воздействий, возникших в результате хозяйственной деятельности Соарендатора, а также по иным основаниям, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В случае необходимости изъятия арендуемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, поставить вопрос о досрочном расторжении Договора с письменным уведомлением Соарендатора.

2.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за два месяца подряд и нарушением других условий Договора.

2.2. **Арендодатель обязан:**

2.2.1. Передать Соарендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Соарендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации, нормативным актам органов местного самоуправления.

2.2.3. Осуществлять учет и хранение Договора аренды земельного участка.

2.3. **Соарендатор имеет право:**

2.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования, установленным пунктом 1.1 Договора.

2.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора с письменным уведомлением Арендодателя не позднее 60 дней о предстоящем освобождении земельного участка, если:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;
- участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Соарендатору;
- участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Соарендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования по виду разрешенного использования с письменным уведомлением Арендодателя не позднее 5 дней с момента наступления этих обстоятельств.

2.3.3. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока Договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя. при этом на субарендатора распространяются все права Соарендатора земельного участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Передать с письменного согласия Арендодателя без заключения нового Договора свои права и обязанности по Договору, заключенного на срок не более пяти лет, третьему лицу, 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 в пределах срока Договора, при этом ответственным по Договору перед Арендодателем (за исключением передачи арендных прав в залог) становится новый Соарендатор земельного участка.

2.4. **Соарендатор обязан:**

2.4.1. Принять и использовать участок исключительно в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в пункте 1.1. Договора и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде и непосредственно земле, не изменять целевого назначения участка.

2.4.2. Сохранять межевые, геодезические, и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.3. **Своевременно, без получения счета и в соответствии с условиями Договора производить платежи за пользование земельным участком.**

2.4.4. Не нарушать права других собственников, арендаторов и землепользователей. имеющих общие границы с арендуемым земельным участком.

2.4.5. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок представителям органов местного самоуправления, Арендодателя, в целях обеспечения исполнения Соарендатором принятых по Договору обязательств.

2.4.6. В случае аварий предоставить свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся непосредственно на арендуемом земельном участке.

2.4.7. Направить Арендодателю в течение 10 календарных дней письменное уведомление с приложением копий учредительных и других документов в случаях:

- а) изменения места нахождения, почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов;

б) изменения данных регистрации в Инспекции по налогам и сборам по месту постановки на учет;

в) при внесении изменений в учредительные документы;

г) в других случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.8. Письменно сообщать Арендодателю не позднее 60 календарных дней о досрочном расторжении Договора или предстоящем освобождении земельного участка в связи с окончанием срока действия Договора. Освободить земельный участок и передать его в надлежащем состоянии Арендодателю по акту приема-передачи в установленном соглашением о расторжении Договора срок.

2.4.9. Своевременно и за свой счет совместно с иными Соарендаторами принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю. Совместно с Соарендаторами выполнять на земельном участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских наземных и подземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

Обеспечивать регулярный вывоз отходов к месту их переработки, утилизации и размещения самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией, оказывающей услуги по вывозу и размещению; не допускать образования свалок, загрязнения собственных и прилегающих территорий, санитарно-защитных зон; своими силами и средствами ликвидировать свалки отходов.

2.4.10. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы и органы местного самоуправления о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) земельному участку и находящимся на нем объектах, а также близлежащим участкам и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и дальнейшего разрушения или повреждения земельного участка и расположенных на нём объектов. В случае аварий или стихийных бедствий по требованию комиссии Управления по делам ГО и ЧС города Ярославля предоставить земельный участок в установленный комиссией срок.

2.4.11. Освободить арендуемый земельный участок в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или реквизиции в установленный уведомлением Арендодателя срок.

2.4.12. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания действия Договора.

2.4.13. Сообщить обслуживающему отделению связи свое место нахождения и порядок доставки почтовой корреспонденции.

2.4.14. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя о переходе права собственности на принадлежащие Соарендатору помещения в здании (сооружении) иному лицу.

2.4.15. Не препятствовать иным Соарендаторам в использовании земельного участка в соответствии с условиями Соглашений о присоединении к настоящему Договору аренды.

2.4.16. Соарендатор обязан в двухмесячный срок со дня подписания Договора за счет собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего Договора аренды, а также регистрировать изменения и дополнения к Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Пользование земельным участком является платным. За аренду земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора приходящегося на Соарендатора в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации начисляется арендная плата в сумме, указанной в Приложении № 2 настоящего Договора.

Соарендатор перечисляет Арендодателю на расчетный счет Управления Федерального казначейства Министерства финансов РФ по Ярославской области № 40101810700000010010 Получатель: ИНН-7604093410, КПП-760401001 УФК по Ярославской области (МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля») Банк получателя: Отделение Ярославль, БИК 047888001, Код Бюджетной классификации 81511105012040000120, ОКТМО 78701000, арендную плату согласно расчета (Приложение № 2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Начисление арендной платы производится с начала срока, указанного в пункте 6.2. Договора.

3.3. Оплата производится ежемесячно равными платежами с перечислением сумм по 09 число текущего месяца включительно. Первый платеж производится Соарендатором по 09 число следующего месяца после регистрационной записи даты выдачи Договора с начала срока, указанного в пункте 6.2 Договора. В платежном документе указывается номер Договора, период, за который производится оплата и сумма арендной платы. Днем оплаты платежей, указанных в Договоре, считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Если Соарендатор не воспользовался правом указать период, за который производится оплата, исполнение обязательства по арендной плате засчитывается в погашение обязанности по уплате арендной платы, срок исполнения которой наступил ранее.

В случае наличия остатка от денежных средств, в отношении которых Соарендатором было указано назначение платежа, после учёта данного назначения, этот остаток так же засчитывается в погашение обязанности по уплате арендной платы, срок исполнения которой наступил ранее.

3.4. Арендная плата пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке без согласия Соарендатора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, регламентирующим изменение арендной платы за земельные участки в целом в городе Ярославле.

3.5. Арендодатель направляет уведомление об изменении арендной платы в письменной форме заказным почтовым отправлением ФГУП «Почта России» по адресу Соарендатора, указанному в настоящем Договоре и/или по юридическому адресу, либо вручает уведомление непосредственно Соарендатору (представителю Соарендатора, работнику), либо направляет уведомление по указанному Соарендатором адресу электронной почты. Арендная плата считается изменённой с даты, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. При изменении арендной платы доплата производится Соарендатором в течение 20 календарных дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы (Разница в оплате по новой ставке арендной платы производится со дня, установленного действующим законодательством Российской Федерации).

4. Изменение и досрочное расторжение Договора

4.1. Досрочное расторжение Договора производится по письменному соглашению Сторон или по решению суда.

4.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. В связи с существенными нарушениями условий Договора, Договор подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

4.3.1. Использования Соарендатором земельного участка не в соответствии с его видом разрешённого использования, указанным в пункте 1.1. Договора;

4.3.2. Существенного ухудшения Соарендатором состояния арендованного земельного участка или его части, значительного ухудшения экологической обстановки;

4.3.3. Невнесения и (или) неполного внесения Соарендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

4.3.4. Систематического (два и более раз) невыполнения Соарендатором предписаний Арендодателя по соблюдению условий пунктов 2.4.1.- 2.4.5., 2.4.9., 2.4.11 Договора.

4.3.5. Не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

4.4. Изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиции в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

4.5. Расторжение Договора не освобождает Соарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и пени.

4.6. В случае возобновления Договора на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

5. Ответственность Сторон, рассмотрение и урегулирование споров

5.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Соарендатору начисляются пени в размере, определяемом действующим порядком определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ярославской области. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в пункте 3.3 Договора.

5.2. Если по истечении срока действия Договора или расторжения его в установленном порядке Соарендатор не освобождает участок, Арендодатель вправе начислить арендную плату Соарендатору за все время фактического пользования участком и после истечения срока действия Договора или его расторжения.

5.3. Все разногласия, возникшие между сторонами в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, Стороны вправе обратиться с иском в арбитражный суд (суд) по месту нахождения Арендодателя.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

6.2. Срок аренды участка устанавливается:

**с «22» августа 2016 года
по «21» августа 2019 года.**

6.3. По истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Соарендатор не освобождается от ответственности за нарушения, возникшие в период его действия.

7. Особые условия Договора

7.1. В случае перехода права собственности на здание (сооружение) право пользования земельным участком, размер и порядок внесения арендной платы и другие условия Договора сохраняются и действуют для нового собственника с момента государственной регистрации его права собственности и до внесения изменений в Договор в установленном порядке.

7.2. В случае, когда Соарендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, после прекращения Договора возмещение стоимости этих улучшений Соарендатору не осуществляется.

Стоимость неотделимых улучшений, производимых Соарендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

8. Прочие условия Договора

8.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Арендодателю, один – Соарендатору, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

8.2. Датой подписания Договора является дата регистрационной записи выдачи Договора.

8.3. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Изменения и дополнения к Договору совершаются в той же форме, что и Договор, кроме случаев, указанных в п.3.4 Договора.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
Место нахождения: 150999, г. Ярославль,
ул. Комсомольская, д.4б
Почтовый адрес: 150999, г. Ярославль,
ул. Комсомольская, д.4б
тел.:40-35-02

Директор МКУ «Агентство по аренде
земельных участков города Ярославля»
М.И. Антипов



Соарендатор:

ООО "СИТИ"
ИНН 7604284502
Юридический адрес: 150030, г. Ярославль,
ул. Гоголя, д. 2, оф. 5
Почтовый адрес: 150030, г. Ярославль,
ул. Гоголя, д. 2, оф. 5
Телефон/Факс: 8-961-972-60-40
Адрес электронной почты (e-mail):
vlasenkova_city@rentalf.ru

Генеральный директор
ООО "СИТИ"
С.А. Игнатян



Договор аренды земельного участка выдан «10» августа 2016 г. Регистрационный номер в книге записи и выдачи договоров аренды земельных участков № 45234.