

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

г. Смоленск

13 октября 2017 г.

ООО «Смоленское региональное агентство недвижимости и землеустройства», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Кошеева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,  
и ООО «ГосЗаказКонсалт», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Катылева Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) принадлежащие Арендодателю на праве собственности земельные участки из категории земель населенных пунктов:

- площадью 5 981 кв. метр с кадастровым номером 67:27:0030860:45, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко-пер. Буденного;

- площадью 8 484 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0030860:46, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко-пер. Буденного (далее – Участки), для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), в границах согласно сведениям ЕГРН.

1.2. На Участках отсутствуют памятники историко-культурного значения.

1.3. Ограничения использования или обременения Участков на момент заключения настоящего Договора отсутствуют.

## 2. Срок Договора

2.1. Договор заключен сроком на 49 лет.

2.2. Договор становится обязательным для исполнения Сторонами с момента подписания и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на территории Смоленской области.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за Участки составляет 5 014 980 (пять миллионов четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят) рублей, в том числе:

- за земельный участок площадью 5 981 кв. метр с кадастровым номером 67:27:0030860:45, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко - пер. Буденного – 2 073 600 (два миллиона семьдесят три тысячи шестьсот) рублей;

- за земельный участок площадью 8 484 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0030860:46, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко - пер. Буденного – 2 941 380 (два миллиона девятьсот сорок одна тысяча триста восемьдесят) рублей.

Размер арендной платы за Участки определен на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования земельными участками от 07.09.2017 года № 179-1/17, выполненного ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области».

Размер арендной платы за второй и последующие годы аренды земельных участков рассчитывается путем корректировки суммы арендной платы предыдущего года на максимальный уровень инфляции, устанавливаемый на соответствующий финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете.

3.2. Арендная плата за первый год аренды земельных участков вносится Арендатором единовременным платежом путем перечисления суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора на счет Арендодателя (р/сч. 40602810511440000002, к/сч. 30101810100000000738, БИК 042007738 Филиал № 3652 ВТБ 24 ПАО г. Воронеж) в течение 3-х дней с момента его подписания обеими Сторонами.

Арендная плата за второй и последующий годы вносится Арендатором ежеквартально до 15-го числа последнего месяца квартала.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания договора, независимо от месяца, в котором была осуществлена государственная регистрация Договора.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление от Арендатора денежных средств на указанный в Договоре счет.

3.4. Размер арендной платы подлежит пересмотру в случаях перевода земельного участка из одной категории в другую, изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

При изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется об этом путем направления соответствующего извещения.

3.5. Арендная плата по окончании срока действия Договора или при досрочном его расторжении исчисляется за фактическое количество календарных дней аренды в месяце, в котором произошло прекращение действия Договора.

3.6. Отдельно от арендной платы Арендодатель возмещает Арендатору расходы по оплате земельного налога. Оплата возмещения расходов по земельному налогу за первый год осуществляется разовым платежом в сумме 166 094,79 рублей (сто шестьдесят шесть тысяч девяносто четыре рубля семьдесят девять копеек) до 31.12.2017 года. Основанием для оплаты возмещения расходов по земельному налогу за следующие периоды является письменное уведомление Арендодателя в адрес Арендатора, направленное любым видом связи. Оплата возмещения расходов осуществляется Арендатором в пятидневный срок с момента получения соответствующего уведомления на расчетный счет, указанный в п. 3.2. Договора.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участков не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к их порче, при невнесении арендной платы в общей сумме более чем за 6 месяцев.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемых Участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участки по акту приема-передачи.

4.2.3. Письменно не позднее, чем за пять дней до наступления очередного срока внесения арендной платы уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 настоящего Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участки на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Арендатор вправе сдавать Участки в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам без согласия Арендодателя, но с обязательным направлением соответствующего уведомления в адрес Арендодателя, если законом не предусмотрено иное.

4.3.3. Арендатор вправе после получения разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию (многоквартирного дома) производить раздел участков, на которых построены объекты, о чем письменно Арендатор уведомляет Арендодателя с приложением схемы раздела.

Раздел производится в соответствии с градостроительными нормами. После раздела участков и постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков Арендатор и Арендодатель подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором указывают новые кадастровые номера земельных участков и размер арендной платы (рассчитывается пропорционально). Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен построенный объект (многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества), такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Все мероприятия по разделу участков осуществляются за счёт Арендатора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять у Арендодателя Участки по акту приема-передачи.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.3. Использовать Участки в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям) беспрепятственный доступ на Участки по их требованию.

4.4.6. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в срок, не превышающий 3-х месяцев, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на территории Смоленской области, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемых Участках и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.9. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении привести Участки в состояние, пригодное для дальнейшего использования, не хуже первоначального.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы, установленной Договором, Арендатор после получения письменного требования выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,01% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1 Договора.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Участки в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней в состоянии не хуже первоначального.

6.4. В случае если Арендатор в установленный Договором срок не возвратил Участки (за исключением случаев необоснованного уклонения Арендодателя от принятия участка), он обязан внести арендную плату за весь срок до момента передачи Участков на счет, указанный в пункте 3.2 Договора. При этом Договор не считается продленным.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры, возникающие между Сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения вышеуказанных споров путем переговоров споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – не более одного месяца с момента ее получения.

7.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они решаются в судебных органах по месту нахождения Арендодателя.

## 8. Прочие условия Договора

8.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендатор.

8.2. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в орган осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав на территории Смоленской области.

8.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством.

## 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «Смоленское региональное агентство  
недвижимости и землеустройства»  
214013, г. Смоленск, ул. Матросова, д. 12а  
ИНН 6732146489, КПП 673201001  
ОГРН 1176733011135  
р/сч. 40602810511440000002  
к/сч. 30101810100000000738  
БИК 042007738  
Филиал №3652 ВТБ 24 ПАО г. Воронеж

ООО «ГосЗаказКонсалт»  
214031, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 45,  
кв. 115  
ИНН 6732054848, КПП 673201001  
ОГРН 1136733002152  
р/сч. 40702810843000001079  
к/сч. 30101810500000000776  
БИК 046614776  
Смоленский РФ ОАО «Россельхозбанк»  
г. Смоленск

Генеральный директор

Генеральный директор



А. А. Кошечев



Д.М. Катыев