ДОГОВОР № 874

аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Самара «09» апреля 2014 г.

Министерство строительства Самарской области, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице **заместителя министра строительства Самарской области - руководителя административного департамента Усановой Елены Евгеньевны,** действующего на основании **Положения о министерстве строительства Самарской области, утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 31.10.2007 № 225, распоряжения министра строительства Самарской области от 14.02.2014 № 56-р,** с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Кросс»,** именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице **конкурсного управляющего Государева Сергея Олеговича**, действующего на основании **решения Арбитражного суда Самарской области от 13.05.2013 по делу № А55-10763/2010**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.На основании **приказа министерства строительства Самарской области от 07.03.2014 № 109-п** Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует, на условиях аренды земельный участок, относящийся к категории "земли населенных пунктов" имеющий кадастровый номер **63:01:0109002:1756**, находящийся по адресу: **Самарская область, город Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса/ улица Владимирская** площадью **3000,00** кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок».1.2.Участок предоставляется для: **завершения строительства жилого дома.**

2. Описание участка

2.1. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте, который является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).
2.2. Участок передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами (Приложение № 3).

3. Срок действия договора

3.1. Условия Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с **07.03.2014 года**.
3.2. Срок действия договора истекает **06.03.2017 года**.
3.3. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

4. Арендная плата

4.1. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.
4.2. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования Участком в размере, определенном в соответствии с расчетом арендной платы (Приложение № 2).
4.3. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случае внесения изменений в правовые нормы, регулирующие размер платы за пользование землей. Новая величина арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом в порядке, установленном пунктом 5.2. настоящего Договора.
4.4. Арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально не позднее 10 числа последнего месяца текущего квартала.
4.5. Арендная плата (без НДС) по Договору вносится Арендатором на счет:
ИНН 6315800869 КПП 631501001
УФК по Самарской области (Министерство строительства Самарской области)
КБК 71211105012040200120
ОКТМО 36701000
р/с 40101810200000010001
ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области
БИК 043601001
4.6. Арендатор обязан ежеквартально производить сверку платежей путем предоставления в Министерство платежных документов.
4.7. Неиспользование Участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы.
4.8. В случае, если Арендатор продолжает оплачивать арендную плату после даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе возвратить излишне уплаченные средства на расчетный счет Арендатора, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

5. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязан:
5.1. Передать Арендатору Участок в соответствии с настоящим Договором.
5.2. Сообщить Арендатору об изменении размера арендной платы за землю путем опубликования в газете «Волжская коммуна».
5.3. В случае изменения банковских реквизитов информировать Арендатора в порядке, установленном пунктом 5.2. Договора.

5.4. Принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи Участка, в двухнедельный срок с момента обращения Арендатора в случае прекращения действия настоящего Договора.
5.5. В пятидневный срок с момента получения от уполномоченного органа сведений о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора, уведомить Арендатора заказным письмом об отказе от договора аренды и прекращении его действия с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. Обязанности Арендатора

Арендатор обязан:
6.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и в порядке, определенными Договором и дополнительными соглашениями к нему.
6.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и условиями его предоставления после получения необходимых разрешений в установленном порядке.
6.3. За свой счет осуществлять деятельность по санитарному содержанию арендуемого Участка и закрепленной территории, иметь ответственного за их санитарное состояние, осуществлять систематическую уборку и благоустройство.
6.4. Обеспечивать свободный доступ на Участок Арендодателю и органам контроля и надзора.
6.5. Соблюдать на Участке условия содержания и эксплуатации городских наземных и подземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов в соответствии с требованиями эксплуатационных служб.
6.6. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, отдавать арендные права Участка в качестве предмета залога или вносить их в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц, сдавать Участок в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.
6.7. В случае передачи прав на объект, расположенный на Участке, в десятидневный срок уведомить Арендодателя заказным письмом.
6.8. После прекращения действия Договора в двухнедельный срок передать Участок Арендодателю, пригодным для дальнейшего использования по акту приема-передачи Участка (Приложение № 3).
6.9. В случае изменения местонахождения или корреспондентского адреса в десятидневный срок уведомить Арендодателя.
6.10. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ на основании решения уполномоченного органа.
6.11. В месячный срок с момента подписания настоящего Договора или изменений к нему подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и оплатить все расходы по

государственной регистрации настоящего Договора и изменений к нему. Указанные расходы Арендатору не возмещаются.
6.12. Принимать корреспонденцию по корреспондентскому адресу, указанному в пункте 12.
6.13. В случае намерения Арендатора прекратить Договор по истечении срока его действия или досрочно его расторгнуть, письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем прекращении Договора или его досрочном расторжении и освобождении Участка.

7. Ответственность

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
7.2. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 6.2.-6.6., 6.12 Договора, Арендодатель взыскивает с Арендатора штраф в размере 20 (двадцати) процентов от годовой арендной платы, исчисляемой на момент выявления нарушения, а также причиненные Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, за нарушение каждого из вышеперечисленных пунктов. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 6.7-6.11, 6.13. Арендодатель взыскивает с Арендатора штраф в размере 20 (двадцати) процентов от месячной арендной платы, исчисляемой на момент выявления нарушений, за нарушение каждого из вышеперечисленных пунктов.
7.3. За просрочку арендных платежей начисляется пеня в размере 0,05% с просроченной суммы за каждый день просрочки.
7.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по Договору.
7.5. За нарушение п. 6.8 Договора с Арендатора помимо штрафа, установленного п. 7.2 Договора, взыскивается плата за пользование земельным участком, в размере арендной платы, установленной Договором, за все время просрочки.

8. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

8.1. Договор может быть изменен и расторгнут в любой срок по соглашению сторон, а также по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
8.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора, кроме случаев, предусмотренных пунктами 4.3., 5.2., 5.3. настоящего Договора.
.3. Арендодатель вправе во внесудебном порядке отказаться от Договора, предупредив Арендатора не менее чем за один месяц до даты отказа в случаях:

Неиспользование Участка в соответствии с назначением, предусмотренным пунктом 1.2 настоящего Договора или нарушения сроков освоения Участка, указанных в Приложении №4 к настоящему Договору;

Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

8.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора и прекратить действие договора аренды, в случае получения от уполномоченного органа сведений о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора.

9. Особые условия

9.1. В случае перехода прав на объект, расположенный на арендуемом Участке, право пользования Участком, размер и порядок внесения арендной платы, и другие условия Договора сохраняются и действуют для нового владельца объекта до внесения изменений в Договор в установленном порядке.

Участок предоставляется в аренду без права выкупа в собственность.

10. Рассмотрение и урегулирование споров

10.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе, путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

10.2. В случае, если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров, то они разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судах общей юрисдикции.

11. Прочие условия

11.1.Договор составлен на 5 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу и находящихся у Арендатора, Арендодателя и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Неотъемлемыми частями
Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Кадастровый паспорт.

Приложение № 2 – Расчет арендной платы.

Приложение № 3 – Акт приема-передачи Участка.

Приложение № 4 – График поэтапного освоения Участка.

12. Место нахождения

Арендатор
ООО «Кросс»
Юридический адрес:443030, Самарская обл.,
город Самара, ул. Спортивная,
д. 29А
Почтовый адрес: 443070, Самарская обл.,
г. Самара, ул. Аэродромная, 45
Банковские реквизиты
ИНН/КПП 6315517876/631501001,
р/с 40702810500000004640
в ОАО «Первый объединенный банк»
к/с 30101810100000000927
БИК 043601927

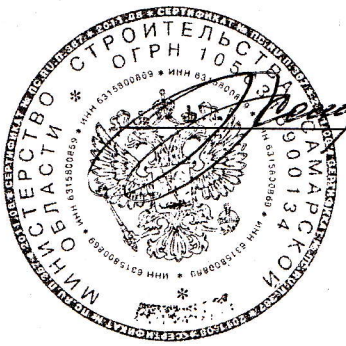
Арендодатель
Министерство строительства
Самарской области
Юридический адрес:
443010 Самарская обл., г. Самара,
улица Самарская 146а
Банковские реквизиты:
УФК по Самарской области
(Министерство строительства
Самарской области)
КБК 71211105012040200120
ИНН/КПП 6315800869 / 631501001
Р/с 40101810200000010001
ГРКЦ ГУ Банка России по
Самарской области
БИК 043601001

Подписи сторон

от Арендатора

С.О.Государев

от Арендодателя



Е.Е.Усанова

РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

Номер регистрационного округа 63

Произведена государственная регистрация

договора аренды земельного участка

Дата регистрации 06.03.2015

Номер регистрации 63-63/001-63/001/001/2015-5945/1

Государственный регистратор _____ С. А. Лазарев

(подпись) (ф.и.о.)

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"21" декабря 2013 г. № 63-00-102/13-706094

1	Кадастровый номер: 63:01:0109002:1756			2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 63:01:0109002						
	Общие сведения						
5	Предыдущие номера: ——			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.12.2013		
7	——						
8	Местоположение: Самарская область, город Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса/ улица Владимирская						
9	Категория земель: Земли населенных пунктов						
10	Разрешенное использование: для завершения строительства жилого дома						
11	Площадь: 3000+/-19 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 27843030						
13	Сведения о правах: ——						
14	Особые отметки: В соответствии с ч. 4 ст. 24 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" если по истечении пяти лет со дня постановки на учет земельного участка не осуществлена государственная регистрация права на данный земельный участок или договора его аренды, сведения о земельном участке аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.						
15	Сведения о природных объектах: ——						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 63:01:0109002:1756				
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——				
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ——				
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 21.12.2018.				

Ведущий инженер Самарского -отдела

(наименование должности)

(подпись)

М.П.

Голубятникова О.В.

(инициалы, фамилия)

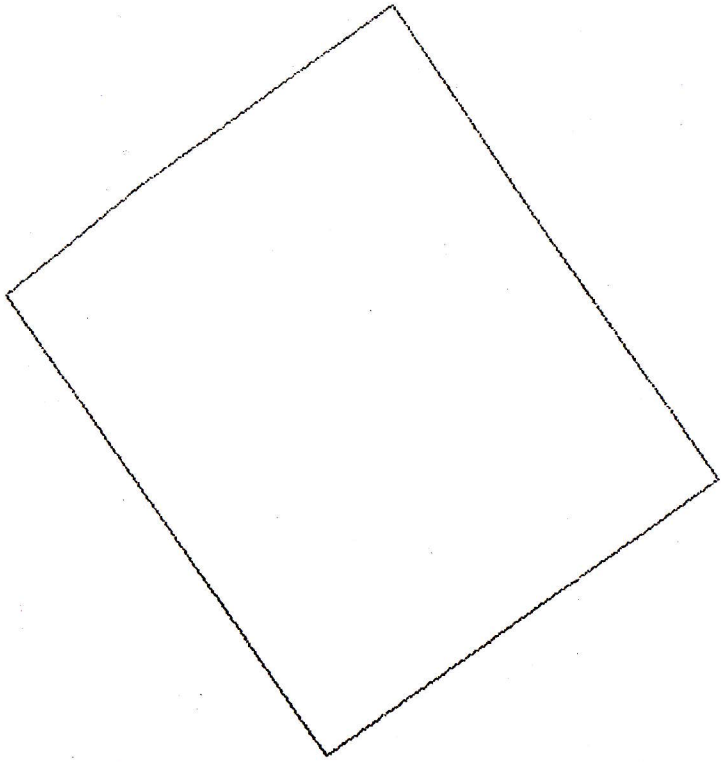
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.2

"21" декабря 2013 г. № 63-00-102/13-706094

1	Кадастровый номер: 63:01:0109002:1756	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4

План (чертеж, схема) земельного участка

4



5 Масштаб 1:800 Условные знаки: ——

Ведущий инженер Самарского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Гольтяпина О.В.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"21" декабря 2013 г. № 63-00-102/13-706094

1	Кадастровый номер: 63:01:0109002:1756				2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	2	3	4	5			
	1	1	567	часть земельного участка обременена охранной зоной инженерных коммуникаций	—			

Ведущий инженер Самарского отдела
(наименование должности)

(подпись)

Гольтяпина О.В.
(инициалы, фамилия)

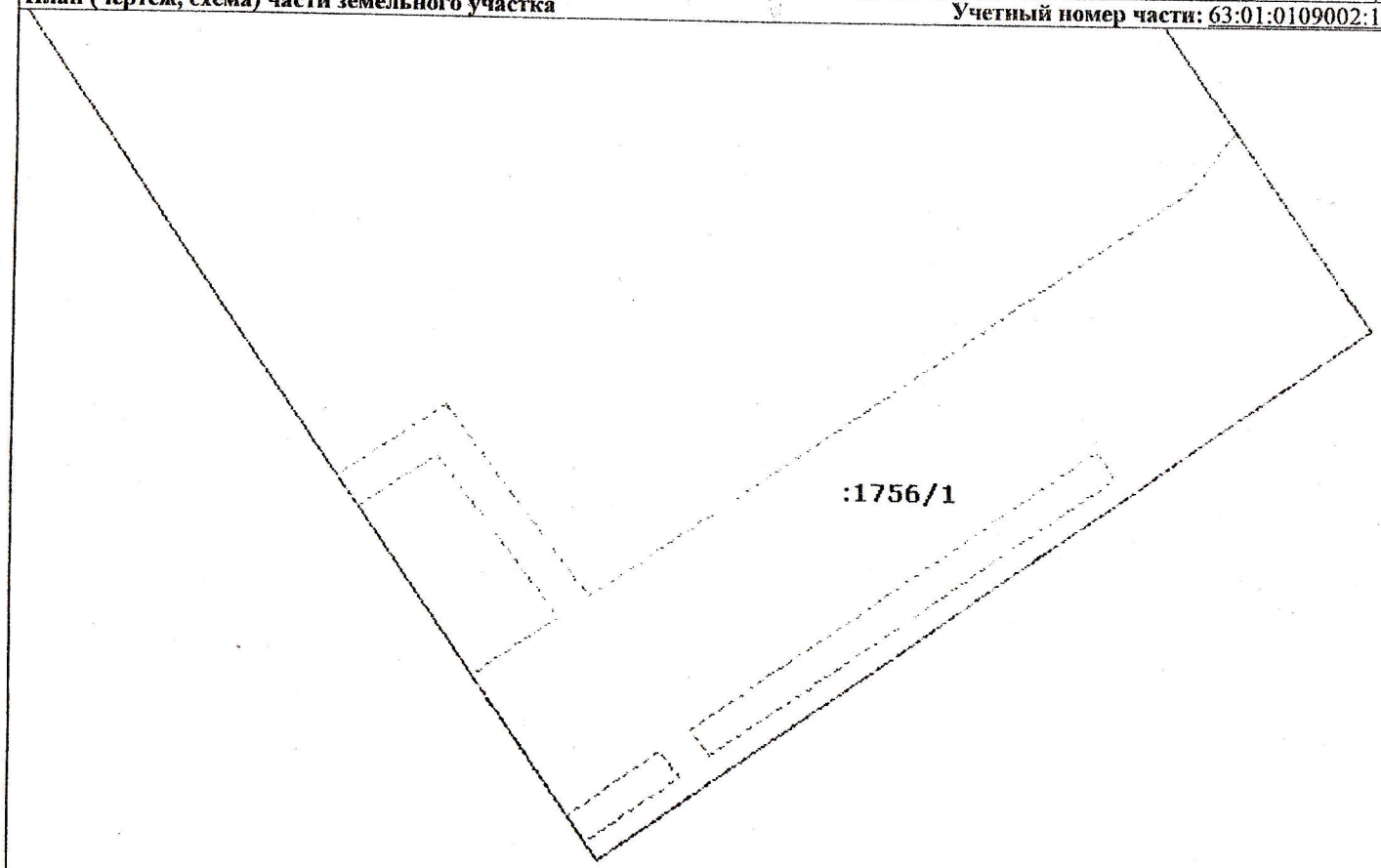
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" декабря 2013 г. № 63-00-102/13-706094

КП.4

1	Кадастровый номер: 63:01:0109002:1756	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	**План (чертеж, схема) части земельного участка** **Учетный номер части:** 63:01:0109002:1756/1				
5	Масштаб 1:400				



Ведущий инженер Самарского отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Голышина О.В.

(инициалы, фамилия)

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка № 874

Расчет арендной платы за земельный участок

Арендатор - ООО "Кросс"

Вид разрешенного использования земельного участка - завершение строительства жилого дома

Площадь земельного участка - 3 000,00 кв. м.

Формула расчета арендной платы с 07.03.2014:

на основании постановления Правительства Самарской области от 06.08.2008 №308 (в редакции постановления Правительства Самарской области от 22.01.2013 № 8)

Ап = Кад х %,

где:

Ап - размер арендной платы за земельный участок в год;

Кад - кадастровая стоимость земельного участка = 27 843 030,00 руб. (Постановление Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610);

% - процент от кадастровой стоимости земельного участка, установленный в зависимости от периода использования земельного участка и в соответствии с видом разрешенного использования

с 07.03.2014 по 06.03.2017 1,5%

Распределение арендной платы по срокам уплаты

Месяц	2014 год Сумма к уплате	2015 год Сумма к уплате	2016 год Сумма к уплате	2017 год Сумма к уплате
Январь	-	34 803,79	34 803,79	34 803,79
Февраль	-	34 803,79	34 803,79	34 803,79
Март	28 067,57	34 803,79	34 803,79	6 736,22
Апрель	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Май	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Июнь	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Июль	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Август	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Сентябрь	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Октябрь	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Ноябрь	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
Декабрь	34 803,79	34 803,79	34 803,79	-
ИТОГО	341 301,68	417 645,48	417 645,48	76 343,80

Всего по расчету: 1 252 936,44 руб.

Расчет составил:
Главный специалист управления
по регулированию и оформлению
земельно-правовых отношений Е.А. Богомазова

Арендатор

Арендодатель

Приложение № 3

Акт приема – передачи земельного участка.

1. Адрес и район	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса/улица Владимирская
2. Площадь участка	3000 кв.м.
3. Площадь участка обременения правами других лиц (с указанием сервитутов)	нет
4. Наличие архитектурно-строительных и режимных зон (красные линии, охранные, технические зоны и т.п.)	есть
5. Наличие: а) капитальных строений; б) временных сооружений; в) зеленых насаждений и древесной растительности	есть
6. Кадастровый номер	63:01:0109002:1756
7. Целевое назначение	для завершения строительства жилого дома
8. Согласование границ с соседними землепользователями	нет
9. Юридический адрес Арендатора	443030 Самарская область, город Самара, Ленинский район, улица Спортивная 29А
10. Корреспондентский адрес Арендатора	443070 Самарская область, город Самара, улица Аэродромная 45
11. Ответственный представитель со стороны Арендатора	С.О.Государев
12. Телефон ответственного представителя	275-01-11
13. Представитель Арендодателя	Е.Е.Усанова

Объект принял
Арендатор:

_____ С.О.Государев
(подпись) (фамилия)

М.П

Объект сдал
Арендодатель:

_____ Е.Е.Усанова
(подпись) (фамилия)

М.П

(заполняется после прекращения действия договора аренды)

По окончании срока действия договора аренды земельного участка, состояние участка изменилось/ не изменилось/ (нужное подчеркнуть).

Выявлены следующие изменения основных характеристик:

_____

_____

Объект сдал
Арендатор:

_____
(подпись) (фамилия)

М.П

Объект принял
Арендодатель:

_____
(подпись) (фамилия)

М.П

Приложение № 4
к договору аренды земельного участка
от 09.04.2014 № 874

График поэтапного освоения земельного участка (ООО «Кросс»), расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса/улица Владимирская

№ п/п	Наименование объекта	Очередь строительства	Общая площадь здания, кв.м	Ввод объекта в эксплуатацию	Примечание
1	Жилой дом	1 очередь	18000	3 квартал 2017	
2					
3					
4					
5					

Конкурсный управляющий