Договор
аренды земельного участка, государственная собственность
на который не разграничена

г. Тверь № 793-1 от «07» 11 2016 г.

Администрация города Твери в лице временно исполняющего полномочия Главы администрации города Твери Огонькова Алексея Валентиновича, действующего на основании решения Тверской городской Думы от 23.09.2016 № 264 «О возложении временного исполнения полномочий Главы администрации города Твери», Устава города Твери, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС», ОГРН 1136952014176, ИНН 6950170650 (далее - ООО «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС»), адрес: город Тверь, улица Симеоновская, дом 41, офис 41, в лице директора П.А. Парамонова, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду из земель населенных пунктов земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 69:40:0100034:41, площадью 14421 кв.м, разрешенным использованием под строительство многоквартирного дома, расположенный по адресу (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, ул. Планерная, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью (далее - Участок).

1.2. Участок предоставляется «Арендатору» для целей: для завершения строительства многоквартирного дома.

1.3. На Участке имеются объекты:

- незавершенный строительством многоквартирный дом с кадастровым номером 69:40:0100034:3036, степень готовности объекта 6 %.

1.4. Обременения Участка и ограничения его использования:

- ипотека в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве;

- обеспечить сохранность подземных инженерных сетей;

- предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке к объектам сетей работников предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания и выполнения строительно-монтажных работ, связанных с подключением к сетям;

- в случае нахождения на земельном участке объекта культурного наследия соблюдать условия, установленные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- при производстве земляных и строительных работ согласовывать предполагаемые работы с Главным управлением по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области.

1.5. Основание: подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 07.11.2016 по 25.10.2019 года, условия договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с 24.04.2016.

2.2. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендатор ежегодно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Размер арендной платы за Участок определяется в соответствии с Расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Расчет арендной платы подписывается Арендодателем либо уполномоченным Арендодателем на основании доверенности лицом.

3.3. Порядок определения размера арендной платы за пользование земельными участками, устанавливается в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, а также за пользование земельными участками из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов, утвержденным постановлением администрации Тверской области от 26.12.2007 № 396-па.

3.4. Арендная плата вносится следующими частями:

3.4.1. юридическими лицами:

- не позднее 15.04. - 1/4 годовой суммы;
- не позднее 15.07. - 1/4 годовой суммы;
- не позднее 15.10. - 1/2 годовой суммы.

путем перечисления на реквизиты, указываемые Арендодателем в расчете арендной платы на текущий год. Арендатор обязан ежегодно до внесения первого арендного платежа в текущем году уточнять у Арендодателя реквизиты, на которые перечисляется арендная плата.

В случае заключения Договора аренды после 15 сентября (в первый год аренды) арендная плата за период до конца года, в том числе сумма, эквивалентная размеру арендной платы с момента фактического использования Участка, вносится в течение месяца после заключения Договора.

3.5. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания настоящего Договора.

При расторжении Договора аренды исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем расторжения Договора, за исключением случая перехода права собственности на Участок (его долю) к арендатору до 15-го числа соответствующего месяца включительно. В последнем случае исчисление арендной платы прекращается с 1-го числа текущего месяца.

3.6. Датой оплаты считается дата зачисления средств на реквизиты получателя, указанные в расчете арендной платы на текущий год.

3.7. Арендодатель ежегодно производит расчет арендной платы на текущий год с указанием реквизитов для перечисления арендной платы и направляет Арендатору заказным письмом в срок до 15 марта текущего года. При неполучении расчета в указанный выше срок Арендатор обязан получить его непосредственно у Арендодателя в срок до 30 марта текущего года, а также уточнить реквизиты для перечисления арендной платы. При неисполнении данной обязанности считается, что Арендатор извещен о размере арендной платы и реквизитах, на которые необходимо перечислять арендную плату.

3.8. В случае изменения порядка (методики) определения размера арендной платы или значений параметров, применяемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками, в том числе коэффициента инфляции, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке. Об изменении размера арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора заказным письмом. Неполучение Арендатором измененного расчета размера арендной платы не может служить основанием для неначисления ему арендной платы в новом размере.

3.9. В случае обнаружения ошибки при расчете арендной платы в сторону уменьшения Арендатор обязан в месячный срок с момента получения извещения об этом произвести требуемую доплату либо заключить с Арендодателем дополнительное соглашение об условиях перечисления указанной доплаты. В случае обнаружения ошибки в расчете арендной платы в сторону завышения платежа Арендатор вправе потребовать внесения соответствующих исправлений в расчет, а в случае, если сумма платы была внесена, - возврата излишне внесенной суммы. В случае, если Арендатор не требует возврата излишне внесенной суммы, она засчитывается в счет будущих платежей по договору.

3.10. Плата за Участок с момента его фактического пользования (возникновения права на объект недвижимости) и до момента заключения договора аренды производится в размере, эквивалентном размеру арендной платы.

3.11. В случае заключения настоящего Договора на новый срок Арендатор обязан в течение 2 недель с момента его заключения получить у Арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором заключен Договор.

3.12. При передаче Арендатором Участка или его части в субаренду арендная плата с площади, переданной в субаренду, рассчитывается в соответствии с видом

функционального использования земель согласно договору субаренды земельного участка.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. требовать досрочного расторжения Договора при неиспользовании Участка, использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании Участка способами, приводящими к его порче, при просрочке внесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

4.1.2. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. осуществлять контроль за использованием и охраной предоставленного в аренду Участка;

4.1.4. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора;

4.1.5. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и использования Участка.

4.1.6. изъять земельный участок для муниципальных нужд в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.2.2. передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора. Акт приема-передачи Участка по форме согласно приложению является неотъемлемой частью настоящего Договора;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации;

4.2.4. в случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора земельного участка для муниципальных нужд, такое изъятие осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства;

4.2.5. своевременно производить расчет арендной платы с указанием реквизитов для перечисления арендной платы и направлять его Арендатору. В случае изменения реквизитов после направления Арендатору расчета арендной платы на текущий год дополнительно уведомить Арендатора о новых реквизитах.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать Участок на условиях, установленных Договором;

4.3.2. производить улучшение земель с учетом экологических требований. В случаях, когда улучшение земель Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право после прекращения Договора на возмещение стоимости затрат на эти улучшения, если иное не

предусмотрено Договором аренды. При проведении улучшения земель без согласия Арендодателя затраты на улучшение возмещению не подлежат;

4.3.3. передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя, а в случае, если настоящий Договор заключен на срок более чем пять лет, - без согласия Арендодателя при условии его уведомления;

4.3.4. передавать Участок в субаренду в пределах срока договора аренды с согласия Арендодателя;

4.3.5. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий настоящего Договора;

4.3.6. заключить договор аренды на новый срок в соответствии с действующим законодательством;

4.3.7. в случаях нахождения на земельном участке объектов капитального строительства, принадлежащих Арендатору на праве собственности, производить в установленном действующим законодательстве порядке реконструкцию объектов капитального строительства, касающуюся расширения площади объекта капитального строительства, которая влечет увеличение площади земельного участка под объектом капитального строительства с письменного разрешения Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. принять, а также возвратить Участок по окончании срока действия настоящего Договора либо в случае его досрочного расторжения по акту приема-передачи;

4.4.3. соблюдать установленный режим использования земель. Эффективно использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

4.4.4. уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату. В течение 3 дней с момента наступления срока платежа представить Арендодателю копию платежного поручения об оплате с отметкой банка;

4.4.5. обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного или муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию на предмет соблюдения условий Договора и использования Участка;

4.4.6. в случае заключения договора аренды на срок более 1 года после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора;

4.4.7. уведомить в письменной форме Арендодателя не позднее чем за 1 месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении;

4.4.8. не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.4.9. возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

4.4.10. регулярно производить уборку земель общего пользования не менее 15 м шириной, прилегающих к границам арендуемого Участка, а также выполнять работы по благоустройству и содержанию земельного участка в соответствии с Правилами благоустройства города Твери, утвержденными решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368, если иное не установлено особыми условиями настоящего Договора;

4.4.11. в течение трех дней извещать Арендодателя в письменной форме об изменении своего местонахождения или почтового адреса, иных реквизитов, а также о принятых решениях о ликвидации либо реорганизации;

Указанные уведомления являются основанием для внесения соответствующих изменений в Договор либо досрочного его расторжения в случае прекращения деятельности Арендатора;

4.4.12. в случае заключения при наличии письменного согласия Арендодателя договора субаренды не позднее 10 дней с момента его заключения уведомить об этом Арендодателя и представить ему заверенную копию договора субаренды;

4.4.13. в течение 3 дней с момента государственной регистрации Договора представить в адрес Арендодателя экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации;

4.4.14. в случае заключения договора аренды на срок более 1 года получить письменное согласие Арендодателя при заключении Арендатором соглашения об установлении сервитута в отношении Участка;

4.4.15 обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых на Участке объектов инженерной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность города Твери (при наличии согласия уполномоченного органа местного самоуправления города Твери на принятие таких объектов в муниципальную собственность);

4.4.16. заключить договор безвозмездной передачи в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность города Твери (при наличии согласия уполномоченного органа местного самоуправления города Твери на принятие таких объектов в муниципальную собственность) объектов инженерной инфраструктуры, построенных (созданных) Арендатором на Участке, в течении двух месяцев с момента оформления соответствующих прав на них.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. Земельные споры, возникающие между сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения вышеуказанных споров путем переговоров - в судебном порядке.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по арендной плате Арендодателю.

5.4. Если Арендодатель несет убытки в случае невыполнения Арендатором пункта 4.4.10 настоящего Договора, то убытки погашаются за счет Арендатора.

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 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.

6.3. При досрочном расторжении Договора, в том числе по окончании срока действия Договора, Сторона, являющаяся инициатором расторжения, направляет другой Стороне заказным письмом уведомление о причинах расторжения. Вторая Сторона должна дать ответ на него в 30-дневный срок с момента получения уведомления. При неполучении инициатором расторжения Договора ответа в установленный срок или возвращения уведомления с указанием отсутствия Арендатора по адресу, указанному в его реквизитах, Договор считается расторгнутым.

6.4. По истечении срока действия Договора может быть заключен новый договор в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации. При этом Арендатор подает Арендодателю заявление на заключение нового Договора до дня истечения срока действия настоящего Договора.

6.5. Действие настоящего Договора досрочно прекращается в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд.

6.6. При расторжении либо прекращении Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

6.7. Внесение изменений в договор аренды земельного участка, заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся, с лицами, указанными в пунктах 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в части изменения вида разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

6.8. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта.

7. Особые условия Договора

7.1. В случае заключения договора субаренды на срок более 1 года договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

7.3. В соответствии с пунктом 3.10 Договора Арендатор обязан одновременно с внесением первого арендного платежа внести денежную сумму, эквивалентную сумме арендной платы за занимаемый Участок с 24.04.2016 по дату заключения договора аренды.

7.4. Споры между сторонами по настоящему договору разрешаются судом по месту нахождения Арендодателя.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае заключения договора на срок более 1 года).

Приложения:

1. Акт приема-передачи (приложение 1).
2. Расчет размера арендной платы за находящийся в государственной собственности земельный участок на территории города Твери (приложение 2).
3. Кадастровый паспорт земельного участка.

«Арендодатель»	«Арендатор»
Администрация города Твери	ООО «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС»
Адрес: 170100, г. Тверь ул. Советская, д. 11	Адрес: 170100, г. Тверь, ул. Симеоновская, д. 41, оф. 41 Тел. 8 (4822) 41-50-10
Временно исполняющий полномочия Главы администрации города Твери	Директор
_____/А.В. Огоньков/ (подпись)	_____/П.А. Парамонов/ (подпись)
М.П.	М.П.

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

Номер регистрационного округа 69

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 24.11.2016

Номер регистрации 6269/002-69/140/2016/2016-5011

Государственный регистратор

(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Приложение № 1 к договору аренды земельного
участка, государственная собственность
на который не разграничена

Акт приема-передачи
к договору аренды земельного участка, государственная собственность на
который не разграничена
от 07.11.2016 № 795-1

г. Тверь «07» 11 2016 г.

Администрация города Твери в лице временно исполняющего полномочия Главы администрации города Твери Огонькова Алексея Валентиновича, действующего на основании решения Тверской городской Думы от 23.09.2016 № 264 «О возложении временного исполнения полномочий Главы администрации города Твери», Устава города Твери, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны передает, а общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС», ОГРН 1136952014176, ИНН 6950170650 (далее - ООО «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС»), адрес: город Тверь, улица Симеоновская, дом 41, офис 41, в лице директора П.А. Парамонова, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принимает земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 69:40:0100034:41, площадью 14421 кв.м, расположенный по адресу (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, ул. Планерная, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору, для использования в целях: для завершения строительства многоквартирного дома.

«Арендодатель»	«Арендатор»
Администрация города Твери	ООО «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС»
Адрес: 170100, г. Тверь ул. Советская, д. 11	Адрес: 170100, г. Тверь, ул. Симеоновская, д. 41, оф. 41 Тел. 8 (4822) 41-50-10
Временно исполняющий полномочия Главы администрации города Твери	Директор
_____/А.В. Огоньков/ (подпись)	_____/П.А. Парамонов/ (подпись)
М.П.	М.П.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" сентября 2016г. № 02-69/16-1-347446

1	Кадастровый номер:	69:40:0100034:41	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	69:40:0100034				
5	Предыдущие номера: 69:40:0100034:37		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.07.2003		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 69:40:0100034:3036					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г Тверь, ул Планерная					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: под строительство многоквартирного дома					
12	Площадь: 14421 +/- 42кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 44588001.48 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Кадастровый номер 69:40:0100034:41 равнозначен кадастровому номеру 69:40:0100034:0041. Предыдущий кадастровый номер 69:40:0100034:37 равнозначен кадастровому номеру 69:40:0100034:0037.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н.А. Булохова
(инициалы, фамилия)

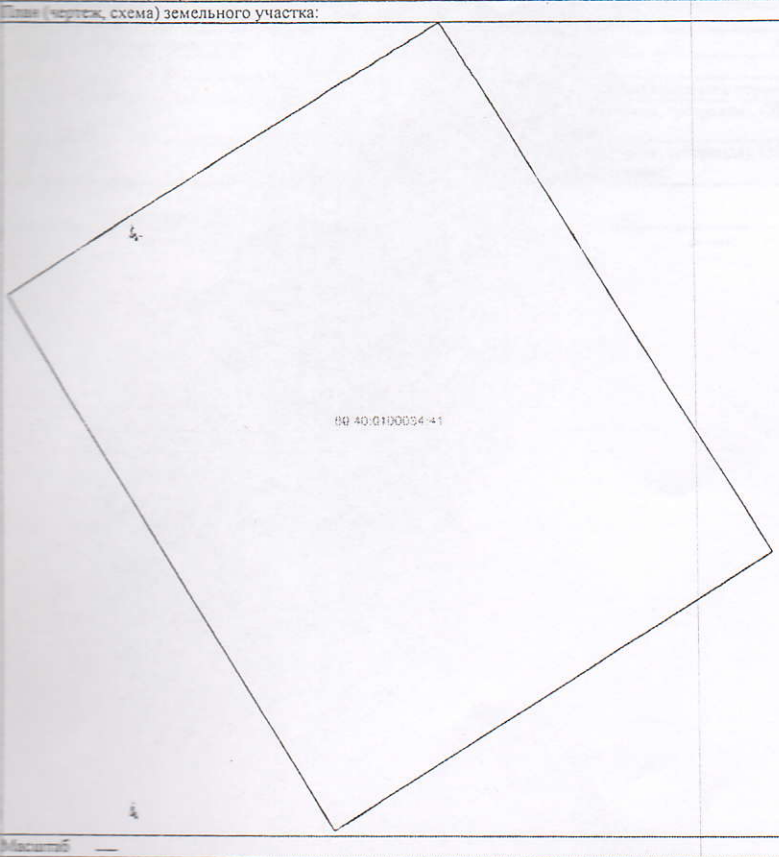
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" сентября 2016г. № 02-69/16-1-347446

1	Кадастровый номер:	69:40:0100034:41	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб —

Инженер I категории (наименование должности) М.П. (подпись) Н.А. Булохова (инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" октября 2016г. № 02-69/16-1-347446

1	Кадастровый номер:	69:40:0100034:41	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	весь	Ипотека, Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
2	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Премьер Стройсервис"
3	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "СтройЖилКомплект"

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н.А. Булохова
(инициалы, фамилия)

ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ТВЕРИ

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

Листов 13 (Тринадцать)

Дата

Специалист

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНН 6950170650
«ПРЕМЬЕР»
ОГРН 1136952014176
РОССИЯ г.ТВЕРЬ