

Договор аренды земельного участка № Ар-22-1180/ю

г. Саратов

«12» 12 2022г.

Администрация муниципального образования «Город Саратов» в лице заместителя главы администрации муниципального образования «Город Саратов» по экономическим вопросам Никитина Алексея Ивановича, действующего на основании Устава муниципального образования «Город Саратов», постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 1 декабря 2020 года № 2403 «О распределении полномочий между главой муниципального образования «Город Саратов» и заместителями главы администрации муниципального образования «Город Саратов», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Столыпинский индустриальный парк», ОГРН 1226400004632, в лице директора Лихачева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании распоряжения Губернатора Саратовской области от 8 декабря 2022 года № 1305-р заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 848073 кв. м с кадастровым номером 64:32:051501:461 из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: муниципальное образование «Город Саратов», р.п. Соколовый, ул. Лесная, з/у 1000, для размещения технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов, именуемый в дальнейшем «Участок», в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.

1.2. Участок находится в муниципальной собственности.

1.3. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего Договора Участок никому не продан, в аренду не передан, под залогом и арестом не состоит, на него не обращено взыскание.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком на пятнадцать лет.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок определен в приложении № 1 к данному Договору, которое является неотъемлемой частью Договора. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором равными долями не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября, путем перечисления денежных

средств на Единый казначейский счет: 40102810845370000052
Казначейский счет: 03100643000000016000 Банк получателя: Отделение Саратов
Банка России//УФК по Саратовской области, г. Саратова БИК 016311121
Получатель: УФК по Саратовской области (Комитет по управлению имуществом
города Саратова) ИНН 6450003860 КПП 645501001 ОКТМО 63701000 КБК
04611105024040000120.

3.3. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, кадастровой стоимости, методики расчета арендной платы, показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с данной методикой, а также в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, муниципальными правовыми актами муниципального образования «Город Саратов».

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом, направляемое Арендатору, является обязательным для него и составляет неотъемлемую часть Договора. Арендатор также может быть уведомлен об изменении арендной платы через средства массовой информации.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении.

Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Уведомление направляется путем почтового отправления с уведомлением о вручении по последним известным Арендодателю адресу Арендатора. Неполучение уведомления в почтовом отделении не является ненадлежащим способом уведомления об изменении размера арендной платы.

3.2. В случае расторжения Договора арендная плата оплачивается Арендатором до даты государственной регистрации прекращения аренды.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать внесения арендной платы в соответствии с условиями, установленными в разделе 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы за два последующих срока оплаты в случае двукратного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случае:

1) использования земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации:

- использования земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к причинению вреда окружающей среде;

- порчи земель;

- невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- создания или возведения на Участке самовольной постройки либо невыполнения обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки,

установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями;

2) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации;

3) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления в установленном порядке контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка в течение 5 рабочих дней с момента подписания Договора Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 Договора, в трехмесячный срок со дня их изменения.

4.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора в случае существенного нарушения его условий только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в тридцатидневный срок и предложения расторгнуть Договор в случае неисполнения этих обязательств.

По основанию, предусмотренному абзацем 7 подпункта 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, аренда Участка прекращается путем одностороннего отказа Арендодателя от Договора с учетом требований статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. В пределах срока Договора передать свои права и обязанности по этому Договору 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, передать арендованный Участок в субаренду без согласия Арендодателя Участка при условии его уведомления.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

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

5.2.4. Принять Участок в течение 5 рабочих дней с момента подписания Договора Сторонами (уполномоченными представителями Сторон) по акту

приема-передачи земельного участка.

5.2.5. Обеспечить представителям Арендодателя, представителям органов земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка.

5.2.7. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Осуществлять на Участке строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности. Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.9. Проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.10. Письменно уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов в десятидневный срок со дня их изменения.

5.3. При прекращении Договора Арендатор обязан возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Участок в течение 5 дней с даты окончания действия Договора в том состоянии, в котором он его получил, провести работы по благоустройству территории за счет собственных средств.

6. Ответственность сторон

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

6.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 3.2 Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере, установленном в соответствии с действующим законодательством, от суммы, подлежащей оплате. Неустойка начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного настоящим Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного настоящим Договором срока исполнения обязательства до момента фактического исполнения обязательства.

Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью (включая неустойку), погашает прежде всего основную сумму долга, а в оставшейся части — неустойку.

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

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются

Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомления, сообщения в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора, а также составления в иных случаях документов, подписываемых Сторонами.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в суде по месту нахождения Арендодателя.

9. Особые условия Договора

9.1. В случаях предъявления к Арендатору другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на имущество, расположенное на арендуемом земельном участке, о его изъятии (истребовании) или об обременении, Арендатор обязан в течение трех дней с момента предъявления требований уведомить об этом Арендодателя.

9.2. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, Арендатор не имеет права после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

9.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр находится у Арендодателя, один экземпляр находится у Арендатора, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

9.4. Арендатор обязан обеспечить доступ ремонтных служб к подземным и надземным инженерным коммуникациям, находящимся на Участке.

9.5. Участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории 64:32-6.394 – охранный зона Производственно-технического комплекса сети электроснабжения для обеспечения электроснабжения населения и иных потребителей Соколовского муниципального образования. Ограничения по использованию земельного участка установлены Порядком установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160.

9.6. Участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории 64:34-6.94 – охранный зона кабельной линии связи. Ограничения по использованию земельного участка установлены Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578.

Приложения к Договору:

№ 1 – Расчет арендной платы земельного участка.

№ 2 – Акт приема-передачи земельного участка.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон**Арендатор:**

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Столыпинский
индустриальный парк»,
410012, г. Саратов, ул. Рабочая,
влд. 145А,
ОГРН 1226400004632,
ИНН 6453169944



А.С. Лихачев

М.П.

Арендодатель:

Администрация муниципального
образования «Город Саратов»,
410031, г. Саратов,
ул. Первомайская, 78,
ОГРН 1036405000280,
ИНН 6450011003



А.И. Никитин

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка

от «__» _____ 20__ года

№ _____

**Расчет арендной платы земельного участка
ГОДОВОЙ РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СОСТАВЛЯЕТ**

Кадастровый номер	64:32:051501:461
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	808,06
Кадастровая стоимость, руб.	685293868,38
Площадь, кв. м	848073
Ставка арендной платы, %	0,1
Вид разрешенного использования	размещения технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов
Размер арендной платы в год, руб.	685293,87

Арендная плата за земельный участок составляет:

$$808,06 \times 848073 \times 0,1\% = 685293,87 \text{ руб.}$$

Арендная плата за земельный участок определяется на основании решений Саратовской городской Думы от 29.11.2007 № 22-213 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, сроков уплаты и ставок арендной платы от кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Саратов», от 15.12.2016 № 9-66 «Об установлении коэффициента для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования «Город Саратов», предоставляемые без проведения торгов», постановления Правительства Саратовской области от 27 ноября 2007 года № 412-П «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Саратовской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов».

Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Саратов», предоставленные для строительства индустриальных (промышленных) парков и (или) промышленных технопарков, создаваемых в соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», без торгов, исчисляется из расчета одна десятая процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок восемь лет со дня заключения договора аренды земельного участка.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон**Арендатор:**

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Столыпинский
индустриальный парк»,
410012, г. Саратов, ул. Рабочая,
влд. 145А,
ОГРН 1226400004632,
ИНН 6453169944



М.П.

А.С. Лихачев

Арендодатель:

Администрация муниципального
образования «Город Саратов»,
410031, г. Саратов,
ул. Первомайская, 78,
ОГРН 1036405000280,
ИНН 6450011003



А.И. Никитин

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
от «___» _____ 20__ года
№ _____

Акт приема-передачи земельного участка

г. Саратов

«___» _____ 20__ г.

Администрация муниципального образования «Город Саратов» в лице заместителя главы администрации муниципального образования «Город Саратов» по экономическим вопросам Никитина Алексея Ивановича, действующего на основании Устава муниципального образования «Город Саратов», постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 1 декабря 2020 года № 2403 «О распределении полномочий между главой муниципального образования «Город Саратов» и заместителями главы администрации муниципального образования «Город Саратов», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Столыпинский индустриальный парк», ОГРН 1226400004632, в лице директора Лихачева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок площадью 848073 кв. м с кадастровым номером 64:32:051501:461 из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: муниципальное образование «Город Саратов», р.п. Соколовый, ул. Лесная, з/у 1000, для размещения технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов, именуемый в дальнейшем «Участок», в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.

Арендатор ознакомлен с состоянием Участка, претензий к качественным и техническим характеристикам Участка не имеет.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Столыпинский индустриальный парк», 410012, г. Саратов, ул. Рабочая, влд. 145А,
ОГРН 1226400004632,
ИНН 6453169944



А.С. Лихачев

Арендодатель:

Администрация муниципального образования «Город Саратов», 410031, г. Саратов, ул. Первомайская, 78, ОГРН 1036405000280, ИНН 6450011003



А.И. НИКИТИН