ДОГОВОР № 1228
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Саратов "29" 12 2004 года

Арендодатель - Администрация г. Саратова на основании решения Саратовской городской Думы от 29.09.2001. N 13-101 , в лице председателя комитета по земельным ресурсам администрации города Алёшина Андрея Викторовича, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением мэра города от 09.08.2004г №407, с одной стороны, и **Арендатор – ЗАО «Саратовский авиационный завод»**, новая редакция устава зарегистрирована администрацией г.Саратова 24.05.96г. регистрационный № 01081520, в лице директора Ермишина Александра Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны, на основании **постановления администрации города от 18.10.2004г №224А-167** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок (в дальнейшем Участок) из земель **поселений** ;
Кадастровый номер **64:48:02 02 70:0004;**
расположенный по адресу : **г.Саратов, ул.Огородная,153;**
площадью **42001,49 кв.м;**
Разрешенное использование: **больничный оздоровительный комплекс;**
в границах, указанных на прилагаемом к Договору Плане земельного участка и в качественном состоянии как он есть согласно Приложению №1.
Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

1.2. На Участке имеются:
а) здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики находящаяся древние, эл. провод, водовод, теплотрасса
б) природные и историко-культурные памятники _____
в) общераспространенные полезные ископаемые, согласно перечню, утвержденному Гостехнадзором СССР от 12.04.1977 г., торф _____
г) зеленые насаждения и древесная растительность _____
д) геодезические, межевые знаки _____

1.3. Арендодатель гарантирует, что Участок не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет Договора обременения сервитуты _____

Никитенко А.Г.

Регистрационный округ №64
Произведена государственная регистрация
сделки
«2» февраля 2005 года
№ регистрации 64-64-04/025/2005-326
Регистратор

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается **с 18.10.2004г. по 18.10.2029г.**
2.2. По истечении срока Договора, он считается расторгнутым, что оформляется на основании подписания соглашения о расторжении договора аренды земельного участка
2.3. При неиспользовании Участка или использовании его не в соответствии с разрешенным использованием право пользования участком может быть прекращено.
2.4. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования Участком в размере, согласно прилагаемому к Договору Расчету арендной платы (Приложение N2), который является неотъемлемой частью договора.
Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом, с решениями органов государственной власти и местного самоуправления, централизованно устанавливающими оценочные зоны,, размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость земельного участка), базовые ставки арендной платы и льготы (уменьшение арендной платы или полного освобождения от нее). Ежегодный перерасчет арендной платы осуществляется на основании подписания пересчета арендной платы к договору аренды, получаемого Арендатором не позднее первого срока внесения платежа по договору аренды.
2.5 Арендная плата исчисляется: **с 18.10.2004**;
2.6. Арендная плата вносится Арендатором с уплатой равными долями, не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября текущего года.
2.7. Перерасчет арендной платы производится Арендодателем на условиях и в порядке, предусмотренным п.2.4.
2.8. Арендатор при подписании Договора вносит авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев. Авансовый платёж не освобождает Арендатора от уплаты (до 31 декабря текущего года) разницы по платежам, возникшей в результате повышения арендной платы за землю, произошедшей в пределах срока авансирования.
2.9. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере, установленном законодательством от суммы недоимки за каждый день просрочки. Размер неустойки устанавливается ставкой рефинансирования, утвержденной Банком РФ и изменяется решением органов государственной власти.
2.10. Кроме внесения арендной платы согласно пункту 2.4, 2.5 Договора, Арендатор обязуется выполнять (ежегодно) следующие виды работ (услуг):
а) санитарная очистка и благоустройство прилегающей территории не менее 5 (пяти) метров от существующего здания, строения, сооружения;
б)_____
2.11. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы и невыполнения работ (услуг).

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

3.1.Договор субаренды земельного участка , заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.

3.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
3.3. При досрочном расторжении Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:
4.1.1.Досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае:
-нарушения арендатором условий договора, **постановления администрации города № 224А-167 от 18.10.2004г;**
- при невнесении арендной платы более 2-х раз подряд в сроки, установленные в п.2.6 настоящего договора.
- при использовании участка Арендатором не в соответствии с его разрешенным использованием, установленным в п.п. 1.1 , не менее чем за 30 календарных дней уведомив об этом арендатора.
4.1.2. Вносить необходимые изменения и уточнения в Договор, в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель г. Саратова;
- осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;
- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;
- на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора;
- требовать через суд выполнение Арендатором всех условий Договора.
- на безакцептное списание со счетов Арендатора денежных средств за пользованием землей, при неисполнении Арендатором условий Договора в части внесения арендной платы.

Арендодатель имеет и другие права:
_____
_____

4.2. Арендодатель обязан:
- выполнять в полном объеме все условия Договора;
- передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора , если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;
- в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, муниципальных нужд, возместить Арендатору в полном объеме возникающие при этом убытки, включая упущенную выгоду.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет права:
- использовать Участок в соответствии с "Разрешенным использованием" и условиями его предоставления, а также для строительства и эксплуатации зданий, сооружений, установок подсобных помещений и проведения работ по улучшению экологического состояния Участка, при наличии проекта, имеющего необходимые согласования архитектурных, природоохранных и других органов,

- досрочно при исчезновении необходимости аренды Участка расторгнуть Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление об этом Арендодателю (при этом Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего года);

- с письменного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), передавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ, и паевого взноса в производственные кооперативы, на установленный Договором срок;

- досрочно расторгнуть Договор (в одностороннем порядке без выплаты арендной платы до конца текущего года) когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

б) земельный Участок в силу обстоятельств, возникающих не по вине Арендатора, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению.

- По истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю..

Арендатор имеет и другие права:

_____

_____

5.2. Арендатор обязан:

- после подписания Договора, изменений к нему, произвести его (их) государственную регистрацию в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Саратовской области

- в течении 2-х месяцев после регистрации Договора в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставить его копию Арендодателю.

- использовать Участок по вышеуказанному "разрешенному использованию";

- выполнять в полном объеме все условия Договора;

- лично или по доверенности получать ежегодные перерасчеты арендной платы не позднее первого срока внесения платежа, и их своевременно оплачивать;

- предоставить Арендодателю сведения о количестве и номерах открытых счетов в банках, копии договоров с ними.

- предоставить в обслуживающий банк сведения: - о кредиторе (получателе средств), который имеет право выставлять платежные требования на списание денежных средств в безакцептном порядке; - о наименовании услуг, за которые будут производиться платежи; - об основном договоре (дата, номер и соответствующий пункт, предусматривающий право безакцептного списания).

- в случае отсутствия в договорах банковского счета условий безакцептного списания денежных средств, заключить и представить один экземпляр дополнительного соглашения с банком, о предоставлении прав администрации банка на списание денежных средств в безакцептном порядке, в погашении задолженности по арендной плате, в управление землепользования.

- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города;

- заключить в пользу Арендодателя Договор страхования арендованного земельного участка на весь срок аренды с ежегодным внесением страховых платежей. Подлинник страхового полиса должен быть предоставлен Арендодателю не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации Договора;

- после окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;

обеспечивать Арендодателю, органам государственного и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;
- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- в случае вхождения в состав организации иностранного участника, прекращения деятельности организации или передачи прав Арендатора на здания, строения в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.
- не нарушать прав других землепользователей и Арендаторов;
- не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего разрешения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ;
- при досрочном расторжении договора или истечении его срока все произведенные на земельном участке Улучшения, передать Арендодателю безвозмездно.
- устранить за свой счет Улучшения проведенные без согласия Арендодателя по его письменному требованию;
- третьи лица, которые приобрели права Арендатора, обязаны не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты совершения сделки подтвердить Арендодателю свои обязательства о соблюдении ими всех условий Договора.
-на Арендатора возлагается благоустройство участка, постоянный уход и содержание в надлежащем порядке, как участка, так и прилегающих к нему тротуара и проезда в соответствии с правилами, установленными администрацией г.Саратова и содержать его в надлежащем состоянии в течении всего срока использования земельного участка.;
-письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней о предстоящем освобождении участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
- в течение шести месяцев с момента принятия настоящего постановления разработать эскизный проект благоустройства прилегающей территории и согласовать с комитетом по архитектуре и градостроительству администрации города;
- обеспечить допуск к ремонту всех подземных и наземных инженерных коммуникаций.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Все изменения (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.
6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность , предусмотренную законодательством Российской Федерации.
6.3 Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору , вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Настоящий договор не подлежит огласке. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Договор составлен в четырех экземплярах , имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру храниться у Сторон, один экземпляр передается в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр направляется в территориальный орган Министерства имущественных отношений РФ или в уполномоченный орган государственной власти Саратовской области.

Договор учтен и хранится в Комитете по земельным ресурсам администрации г.Саратова.

Приложения к Договору:

1.План Земельного участка,
2.Расчетные земельные платежи.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендатор
Юридический адрес:
410015 г.Саратов
пл.Орджоникидзе,1
Р/с № 40702810700000000217
В ООО Банк «Саратов»
БИК 046322777
ИНН 6451106836
Кор.счет 30101810300000000777
Телефон

Арендодатель
Юридический адрес
410710 г.Саратов
Ул.Первомайская, 78
Р/с № 40101810300000010010
в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Саратов. обл.
БИК 046311001
ИНН 6454019814
Кор.счет №
Телефон
Телефакс
Телефакс и код

Фактический адрес
410710г.Саратов
ул.Чапаева, 68
тел.27-70-98

За арендатора
М.П. Ермишин А.В.

За арендодателя
М.П. Алёшин А.В.

Согласовано: Министр области
Председатель комитета по управлению имуществом Саратовской области

В.Дурнов