

Договор № 3 аренды земельного участка

г. Кострома

«19» 08 2025 г.

Администрация Караваяевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области в лице главы Администрации Теребриной Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава и Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Караваяевского сельского поселения, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мегapolis групп», ИНН 4400022091, КПП 441401001, ОГРН 1244400004243, в лице директора Седовой Ирины Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», согласно Инвестиционному соглашению по реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирных домов, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по адресу: Костромская обл., Костромской р-н, п. Караваяево, ул. Учебный городок, в районе домов № 1 и № 16» от 1 августа 2025 год № 84-д, в соответствии с постановлением Администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает и использует на условиях настоящего Договора земельный участок с кадастровым № **44:07:030117:947** площадью 8 454 кв.м, имеющий местоположение: Российская Федерация, Костромская область, муниципальный район Костромской, сельское поселение Караваяевское, поселок Караваяево, улица Учебный городок.

1.2. Характеристика земельного участка:

1.2.1. Категория земель: земли населённых пунктов

1.2.2. Разрешенное использование земельного участка: Среднеэтажная жилая застройка.

1.2.3. Сведения о ранее существующих правах Арендатора на земельный участок, если земельный участок не является вновь предоставленным: нет.

1.2.4. Наличие на земельном участке объектов недвижимости: нет.

1.2.5. Передача земельного участка оформляется передаточным актом, который является неотъемлемой частью Договора.

2. Срок действия договора.

2.1. Договор заключен сроком на 10 лет с даты его подписания Сторонами. Датой подписания является дата, указанная в преамбуле настоящего Договора.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Сумма арендной платы определяется согласно подпункту 4 пункта 3 постановления Администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, и составляет 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка в год.

3.2. Кадастровая стоимость земельного участка не определена и рассчитана в соответствии с приложением 1 к настоящему договору. Расчётная кадастровая стоимость земельного участка составляет 20 509 404 руб. Соответственно **стоимость арендной платы в год составляет: $20\ 509\ 404 * 1,5\% = 307\ 641,06$ руб.** Стоимость ежеквартальной оплаты составляет: $307\ 641,06 / 4 = 76\ 910,27$ руб.

3.3. Арендная плата за пользование и владение «Участком» перечисляется ежеквартально в размере одной четвёртой от суммы, указанной в договоре аренды в срок не позднее десятого числа месяца, следующего за отчётным кварталом, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, путем перечисления на расчетный счет Получателя: УФК по Костромской области (Администрация Караваяевского сельского поселения л/с 04413001340) ИНН 4414010603, КПП 441401001, единый казначейский счет 40102810145370000103, казначейский счет 03100643000000014100, Банк: ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Костромской области, г. Кострома, БИК 042202103, КБК:

99911105025100000120, ОКТМО: 34614411.

3.4. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер Договора аренды и период, за который производится оплата.

3.4. Пени, уплачиваемые Арендатором, в случае их начисления, выделяются в платежном поручении отдельной строкой. Перечисление пеней за аренду земельного участка осуществляется на следующие реквизиты:

Получатель: УФК по Костромской области (Администрация Караваевского сельского поселения л/с 04413001340)

ИНН 4414010603 КПП 441401001

Единый казначейский счет 40102810145370000103

Казначейский счет 03100643000000014100

Банк: ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Костромской области, г. Кострома
БИК 042202103

КБК: 99911607090100000140

ОКТМО: 34614411

3.5. Обязательство по внесению арендной платы считается исполненным плательщиком со дня списания денежных средств со счета Арендатора.

3.6. В момент установления действительной кадастровой стоимости на земельный участок, стоимость арендной платы за земельный участок должна быть пересчитана. Изменения стоимости арендной платы – внесены в договор дополнительным соглашением к нему.

3.7. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка.

Изменения стоимости арендной платы за земельный участок оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.8. По требованию Арендатора Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца предоставить письменный расчет арендной платы.

3.9. В случае если на день поступления платежа отсутствует задолженность, как по арендной плате, так и по пени, поступивший платеж считается авансовым. При наличии задолженности по арендной плате поступившие от Арендатора платежи зачисляются в счет погашения имеющейся на день поступления платежа задолженности по арендной плате, а при отсутствии такой задолженности – в счет погашения задолженности по пени.

4. Права и обязанности Арендодателя.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора по передаточному акту.

4.2.3. В случае изменения наименования юридического лица, банковских реквизитов письменно, в десятидневный срок с момента изменения, уведомить Арендатора о произведенных изменениях.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.5. В течение 3 рабочих дней после подписания договора аренды – подать его на регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области.

4.2.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные гражданским, земельным законодательством и настоящим Договором.

5. Права и обязанности Арендатора.

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя. На субарендатора распространяются все права арендатора земельного участка, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Если Договор заключен на срок более чем пять лет, передача арендованного земельного участка в субаренду осуществляется с письменного согласия Арендодателя.

5.1.3. Арендатор имеет право передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в производственный кооператив, с письменного согласия Арендодателя. В указанных случаях ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый Арендатор, за исключением передачи прав в залог. При этом заключение нового Договора не требуется.

5.1.4. На досрочное расторжение Договора в любое время и в случаях, установленных договором и Законодательством РФ.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять земельный участок от Арендодателя по передаточному акту в течение 10-ти дней.

5.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.3. Использовать земельный участок только в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.2.4. Своевременно уплачивать арендную плату в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля, муниципального земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц.

5.2.6. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

5.2.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

5.2.8. По окончании срока Договора или его досрочном прекращении по любому из оснований письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 дней о предстоящем освобождении земельного участка.

В случае если земельный участок не передан в установленный срок, вносить арендную плату за все время просрочки.

5.2.9. Предъявлять по требованию Арендодателя любые документы по оплате за аренду земельного участка.

5.2.10. При расторжении и (или) прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа, образовавшуюся за период использования Арендатором земельного участка.

5.2.11. В случае изменения адреса, паспортных данных письменно, в десятидневный срок со дня изменения, уведомить Арендодателя о произведенных изменениях.

5.2.12. В случае передачи арендованного земельного участка в субаренду (согласно п.5.1.3.) Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию договора субаренды.

5.2.13. В случае передачи прав и обязанностей по данному договору аренды третьему лицу (согласно п.5.1.4.) Арендатор обязан предоставить Арендодателю один экземпляр документов о передаче прав и обязанностей по данному договору.

5.2.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные гражданским, земельным законодательством и настоящим Договором.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность сторон в соответствии с действующим законодательством.

6.2. При не внесении или несвоевременном внесении Арендатором арендной платы на сумму не внесенных или несвоевременно внесенных арендных платежей начисляются пени в

размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату начисления арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору.

7. Изменение, расторжение и прекращение договора.

7.1. Договор аренды прекращается в случае истечения срока, на который он был заключен.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

7.2.1. По соглашению сторон.

7.2.2. Договор может быть досрочно расторгнут судом в одностороннем порядке по требованию Арендатора:

7.2.2.1. Если Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование, либо создает препятствия пользованию земельным участком.

7.2.2.2. Если переданный земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора.

7.2.2.3. По другим основаниям, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

7.2.3. Договор может быть досрочно расторгнут судом в одностороннем порядке по требованию Арендодателя:

7.2.3.1. Если Арендатор по истечении 30-ти дней после установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате.

7.2.3.2. При использовании земельного участка с существенным нарушением условий Договора, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.2.3.4. При использовании земельного участка не по целевому назначению и принадлежности к категории земель, предусмотренной Договором.

7.2.3.5. При передаче Арендатором полученного по Договору в пользование земельного участка в субаренду, а также за передачу прав и обязанностей по Договору третьим лицам без согласия Арендодателя, если Договор заключен на срок менее чем пять лет, или без его уведомления, если Договор заключен на срок более чем пять лет (нарушение условий, предусмотренных п.5.1.3., 5.1.4.).

7.2.3.6. В случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, либо не подписания дополнительных соглашений к Договору аренды.

7.2.3.7. По другим основаниям, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

7.3. В случае одностороннего отказа от Договора, предусмотренного пунктом 7.2.2. и п. 7.2.3 Договора, Договор считается расторгнутым со дня получения Стороной уведомления об одностороннем отказе от Договора. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения другой стороной, либо его представителем, либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии стороны по всем адресам, указанным в договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

8. Прочие условия.

8.1. Все расходы по содержанию земельного участка несет Арендатор.

8.2. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств неотделимые улучшения земельного участка, их стоимость Арендодателем не возмещается.

8.3. При досрочном расторжении Договора внесенные авансом платежи за аренду земельного участка зачитываются в оплату аренды земельного участка за период действия договора аренды.

8.4. В случае заключения договора субаренды на срок более 1 года договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.6. При досрочном расторжении Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.7. Срок действия договора передачи прав и обязанностей третьему лицу не может превышать срок действия настоящего Договора.

8.8. В случае заключения договора передачи прав и обязанностей третьему лицу на срок более 1 года, такой договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.9. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительным соглашением сторон, которое составляется в письменной форме и является неотъемлемой частью настоящего Договора. Правоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.10. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.11. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9. Приложение к договору аренды Участка.

1. Передаточный акт.

10. Подписи сторон

Арендодатель:

Администрация Караваевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области (сокращённое наименование – Администрация Караваевского сельского поселения)

Адрес местонахождения, почтовый адрес: 156530, Костромская область, Костромской район, п. Караваево, ул. Штеймана, д. 5.

Телефон: 8(4942) 661-533

Адрес электронной почты (e-mail):

karavaevskoesp@kostromskoy.kostroma.gov.ru

ИНН 4414010603 КПП 441401001

Расчётный счет: УФК по Костромской области (Администрация Караваевского сельского поселения л/с 04413001340) ИНН 4414010603, КПП 441401001, единый казначейский счет 40102810145370000103, казначейский счет 03100643000000014100, Банк: ВОЛГОВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Костромской области, г. Кострома, БИК 042202103, КБК: 99911105025100000120, ОКТМО: 34614411.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мегapolis групп», юридический адрес: 156000, Костромская обл., г.о. город Кострома., г. Кострома, ул. Чайковского, 19А; почтовый адрес: 156000, Костромская обл., г.о. город Кострома, г. Кострома, ул. Чайковского, 19А. ИНН 4400022091, КПП 440001001, ОГРН 1244400004243, Телефон: 8 (920)-383-00-26
Адрес электронной почты (e-mail): mega.group44@yandex.ru

Расчетный счет: 40702810201140002115,

Корреспондентский счет

30101810200000000593, Банк: АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044525593.

Глава Караваевского сельского поселения

Директор ООО СЗ «Мегapolis групп»

О. Е. Терёбрина

И. В. Седова



М.П.



Расчет кадастровой стоимости земельного участка.

За аналоги приняты земельные участки, расположенные в поселке Караваяево, имеющее тот же вид разрешенного использования, что и расчетный участок. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб	Площадь м2	Кадастровая стоимость 1 м2
1	44:07:030117:881	13 956 121,30	5786	2 412,05
2	44:07:030117:539	15 352 841,01	6621	2 318,81
3	44:07:030117:846	10 665 347,36	4331	2 462,56
4	44:07:030117:847	8 208 630,09	3239	2 534,31
5	44:07:030117:885	14 175 559,23	5901	2 402,23

Таким образом средний удельный показатель кадастровой стоимости в поселке Караваяево составляет 2 426 руб./м2 (с учетом округления до целого числа)

При площади расчетного земельного участка в 8 454 м2. Расчетная кадастровая стоимость составит **20 509 404 рубля.**

Подписи сторон.

От Арендодателя:

Глава Караваяевского сельского поселения

О. Е. Терехина

От Арендатора:

Директор ООО СЗ «Мегаполис групп»

И. В. Седова

