# Приложение № 3 к соглашению

о государственно-частном партнерстве в отношении финансирования, проектирования, строительства, технического обслуживания и эксплуатации объекта здравоохранения – многопрофильного центра медицинской реабилитации пациентов с нарушением функции центральной нервной системы, опорно-двигательного аппарата и периферической нервной системы, сердечно-сосудистой системы и других внутренних органов в г. Казань

Республики Татарстан

# ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. **Общие положения**

# Настоящее Приложение дополняет положения статьи 13 Соглашения и содержит основные условия Договора аренды, приведенные в Приложении А к настоящему Приложению №3.

# По предложению Частного партнера Договор аренды может быть дополнен (скорректирован) по сравнению с основными условиями Договора аренды с учетом положений пункта 13.1.3 Соглашения.

пРИЛОЖЕНИЕ А

# к Приложению № 3 к Соглашению

**Основные условия**

**Договор аренды Земельного участка [,находящегося в государственной собственности Республики Татарстан]**

|  |  |
| --- | --- |
| Город Казань | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ года |

**Министерство имущественных отношений Республики Татарстан**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [ФИО], действующего на основании [основание полномочий], с одной стороны, и

**[полное наименование, ИНН, ОГРН арендатора – Частного партнера]**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [ФИО], действующего на основании [основание полномочий], с другой стороны,

руководствуясь распоряжением Министерства имущественных отношений Республики Татарстан от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ и в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве в отношении проектирования, строительства, эксплуатации, технического обслуживания многопрофильного центра медицинской реабилитации пациентов с нарушением функции центральной нервной системы, опорно-двигательного аппарата и периферической нервной системы, сердечно-сосудистой системы и других внутренних органов в г. Казань, заключенным \_\_ 2020 года (далее – «Соглашение»),

заключили настоящий договор аренды (далее – «Договор аренды Земельного участка», «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

Все термины и определения, используемые в настоящем Договоре аренды Земельного участка с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Соглашении, если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора аренды Земельного участка.

1. Предмет Договора
   1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Земельный участок, имеющий кадастровый номер 16:50:171201:1005, площадь 26 078 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Приволжский район, ул. Рауиса Гареева, для использования в целях осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением, в том числе по проектированию, строительству, в том числе подготовке к строительству, эксплуатации и техническому обслуживанию многопрофильного центра медицинской реабилитации пациентов с нарушением функции центральной нервной системы, опорно-двигательного аппарата и периферической нервной системы, сердечно-сосудистой системы и других внутренних органов.
   2. Характеристики и документы в отношении Земельного участка приведены в Приложении 1 (*Характеристики и документы в отношении Земельного участка*) к Договору (информация о местоположении, площади, кадастровом номере, категории, виде разрешенного использования Земельного участка, наименование и реквизиты правоустанавливающих документов Арендодателя в отношении Земельного участка; информация о наличии (отсутствии) расположенных на Земельном участке объектов и их характеристиках; копия выписки из единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного участка).
   3. Арендодатель заверяет и гарантирует, что:

(а) Земельный участок надлежащим образом сформирован, размежеван, включен в документы территориального планирования и, в частности, отнесен к определенной категории земель, и в отношении него определено его разрешенное использование, что позволяет использовать такой земельный участок для целей создания и эксплуатации Объекта Соглашения в соответствии с настоящим Соглашением и законодательством Российской Федерации;

(б) Земельный участок свободен от каких-либо Обременений и прав третьих лиц;

(в) в отношении Земельного участка отсутствуют градостроительные, строительные, экологические, гражданско-правовые и другие ограничения, которые препятствуют либо затрудняют деятельность по Соглашению;

(г) в отношении Земельного участка имеется доступ к улично-дорожным сетям, в том числе надлежащим образом асфальтированные подъездные пути, позволяющие осуществлять беспрепятственный проезд к Земельному участку, в том числе проезд строительной техники, и его беспрепятственное использование для целей Соглашения;

(д) в отношении Земельного участка имеются (или Арендодатель обязуется их обеспечить), включая необходимые согласования, необходимые для Строительства и Эксплуатации коммуникации: электрическая мощность [от распределительного устройства РУ-0,4кВ комплектной двух трансформаторной подстанции (ТП) с трансформаторами мощностью не менее 1950 кВА. Общая расчетная мощность потребителей не менее 1 мВт], водоснабжение с возможностью водопотребления не менее 220 м3 в сутки и водоотведение не менее 220 м3 в сутки, канализация и ливневая канализация, центральное теплоснабжение (включая вентиляцию и горячую воду) не менее 3.5 МВт, волоконно-оптический кабель, обеспечивающий высокоскоростной доступ к сети Интернет, телефонную и мобильную сотовую связь [после подбора конкретного Земельного участка можно заранее уточнить, какие именно линии связи, в том числе, подключение к сети Интернет, нам потребуются];

(е) Земельный участок предоставляется Арендатору в соответствии с Действующим законодательством;

(ж) в течение срока действия Соглашения права на Земельный участок, а также права на запасы полезных ископаемых, расположенные под Земельным участком, не будут предоставлены какому-либо иному лицу, кроме Арендатора;

(з) Арендодатель не будет препятствовать использованию Земельного участка Арендатором;

(и) Арендодатель обязуется не использовать Земельный участок, равно как и не предоставлять право на использование Земельного участка каким-либо третьим лицам, если иное не предусмотрено Соглашением и не является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

(к) в отношении Земельного участка соблюдаются иные условия, установленные Соглашением.

* 1. Арендодатель дает безусловное и безотзывное согласие на осуществление Арендатором деятельности, предусмотренной Соглашением, на арендуемом Земельном участке в соответствии с требованиями Соглашения.

1. Основные права и обязанности Сторон
   1. Арендодатель вправе:

3.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.

3.1.2. Иметь беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора и Соглашения в присутствии представителя Арендатора (при условии предварительного уведомления Арендатора об этом за 2 (два) Рабочих дня до посещения Земельного участка).

3.1.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору и потребовать досрочного расторжения Договора в суде в случае нарушения Арендатором следующих условий Договора:

* + - 1. осуществления постройки на Земельном участке без необходимой разрешительной документации;
      2. использования Участка не в соответствии с целевым назначением и (или) с видом разрешенного использования.

3.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Частного партнера в результате использования Земельного участка не по целевому назначению, с нарушением вида разрешенного использования или с нарушением Действующего законодательства.

* 1. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора, Соглашения и Прямого соглашения, касающиеся Земельного участка.

3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и Действующего законодательства.

3.2.3. Сообщать Арендатору информацию об изменении своего наименования, места нахождения, адреса, платежных и иных реквизитов.

3.2.4. Предоставить Арендатору все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (в том числе документы в отношении Арендодателя и Земельного участка, включая документы кадастрового учета, а также выдать Арендатору доверенность, уполномочивающую Арендатора подать Договор на государственную регистрацию по форме, предоставленной Арендатором) в дату подписания настоящего Договора, и оказать Арендатору необходимое содействие в прохождении процедуры государственной регистрации.

3.2.5. Осуществлять необходимое взаимодействие с Банком в порядке и на условиях, предусмотренных Соглашением и Прямым соглашением.

3.2.6. Не повышать в одностороннем порядке размер арендной платы за Земельный участок в нарушение Договора аренды и Соглашения.

* 1. Арендатор вправе:

3.3.1. Использовать Земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Осуществлять застройку Земельного участка в соответствии с Соглашением на основании Проектной документации, Рабочей документации и разрешения на Строительство.

3.3.3. С согласия Арендодателя передавать Земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с учетом положений Прямого соглашения.

3.3.4. Передавать свои права по Договору аренды в залог Банку и иным образом использовать их в качестве способа обеспечения исполнения обязательств перед Банком при наличии Прямого соглашения.

3.3.5. создавать на Земельном участке объекты созданного и приобретенного имущества при условии получения на это предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель подтверждает, что создание объектов созданного и приобретенного имущества не является нарушением Договора и/или Соглашения в случае соответствия виду разрешенного использования Земельного участка и его целевому назначению.

* 1. Арендатор обязан:

3.4.1. Обеспечивать доступ на Земельный участок Арендодателю (его законным представителям) по их требованию для целей контроля выполнения условий настоящего Договора.

3.4.2. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

3.4.3. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора, Соглашения и Прямого соглашения.

3.4.5. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

3.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

3.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

3.4.8. Арендатор обязан письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих адресных и банковских реквизитов.

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

1. Срок Договора аренды Земельного участка
   1. Договор аренды Земельного участка заключен на срок 24 (Двадцать четыре) года с даты заключения Договора, но не более срока действия Соглашения.
   2. Срок действия Договора аренды Земельного участка может быть продлен (или Договор аренды Земельного участка может быть заключен на новый срок) в соответствии с Соглашением.
2. Порядок передачи и возврата Земельного участка
   1. В дату подписания Договора аренды Земельного участка Арендодатель обязан передать Арендатору Земельный участок в состоянии, пригодном для целей Проектирования, Строительства и последующей Эксплуатации и Технического обслуживания по акту приема-передачи Земельного участка, форма которого содержится в Приложении 2 (Акт приема-передачи Земельного участка) к Договору (далее – «Акт приема-передачи Земельного участка»).
   2. После прекращения Договора аренды Арендатор обязан вернуть Земельный участок Арендодателю по Акту приема-передачи Земельного участка.
3. Размер и порядок внесения арендной платы
   1. Размер арендной платы за Земельные участки определяется в соответствии требованиями [постановления Кабинета министров Республики Татарстан от 09.02.1995 г. (с последующими изменениями и дополнениями) № 74 «Об арендной плате на землю»].
   2. Размер арендной платы рассчитан как [0,1] % от кадастровой стоимости Земельного участка в расчете на год и составляет [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_)] рублей. При этом размер ежемесячной арендной платы за Земельные участки составляет [\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)] рублей. Размер арендной платы за неполный период (квартал/месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале/месяце к количеству дней данного квартала/месяца.
   3. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, может изменяться в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор. Такое изменение арендной платы не является изменением положений Договора о размере арендной платы и не требует заключения дополнительного соглашения к Договору.  Арендодатель не вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке на иных условиях.
   4. Новый размер арендной платы с учетом пункта 5.3 Договора устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор аренды Земельного участка. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) Рабочих дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре аренды Земельного участка.
   5. Арендная плата за соответствующий месяц уплачивается Арендатором не позднее 15 числа следующего календарного месяца [следующего квартала – *если предусматривается ежеквартальный порядок оплаты*].
   6. Условия Договора аренды Земельного участка в части начисления арендной платы распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с даты приема-передачи Земельного участка, которая подтверждается подписанием Сторонами акта приема-передачи Земельного участка по форме, прилагаемой в качестве Приложения 2 к Договору аренды Земельного участка.
   7. Арендная плата подлежит внесению Арендатором на счет Арендодателя, указанный в Договоре аренды Земельного участка.
   8. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является дата списания денежных средств в соответствующей сумме с корреспондентского счета банка плательщика.
4. Государственная регистрация Договора аренды Земельного участка
   1. Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты получения от Арендодателя всех необходимых со стороны Арендодателя для Государственной регистрации документов, подать документы, с оплатой государственной пошлины за свой счет, на Государственную регистрацию Договора аренды Земельного участка и любых изменений или дополнений к нему (в том числе в случае Государственной регистрации прекращения Договора аренды Земельного участка).
   2. В срок 10 (Десять) Рабочих дней с момента Государственной регистрации Договора и любых изменений или дополнений к нему Арендатор предоставляет Арендодателю их копии с отметкой о Государственной регистрации.
5. Иные положения
   1. В случае противоречий между Договором аренды Земельного участка и Соглашением, Соглашение имеет преимущественную силу.
   2. Вопросы, не урегулированные Договором аренды Земельного участка и Соглашением, разрешаются в соответствии с Законодательством.
6. [Реквизиты Арендодателя для внесения арендной платы].
7. [Адреса Сторон, печати Сторон, подписи их уполномоченных представителей].

Приложение 1. Характеристики и документы в отношении Земельного участка.

Приложение 2. Форма акта приема-передачи Земельного участка.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Подписи Сторон:От Публичного партнера:[●]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /[●]/ |  |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | От Частного партнера: Общество с ограниченной ответственностью «ПремиумСтрой-Инвест» |  |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /[●]/** |  |