

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
г. Волгодонск



ДОГОВОР № 16

аренды, находящегося в государственной собственности
земельного участка

г. Волгодонск

02.02.2018г.

В соответствии с частью 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» статьи 39.2, подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2018 № 61/001/001/2018-8826, от 31.01.2018 № 61/001/002/2018-15879

Комитет по управлению имуществом города Волгодонска, в лице председателя Комитета по управлению имуществом города Волгодонска Кулеши Вадима Ивановича, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города Волгодонска, утвержденного решением Волгодонской городской Думы от 05.03.2008 № 29, и распоряжения Администрации города Волгодонска от 30.10.2017 № 348 л/с, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с Ограниченной Ответственностью Проектно-строительная фирма "Новые технологии" в лице директора Усова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава,
(полное наименование юридического лица или гражданина)

именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 2483 кв.м. из земель населённых пунктов с кадастровым номером 61:48:0040239:173,

находящийся по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск, проспект Мира, 60-в

для использования многоквартирный жилой дом, в целях завершения строительства

в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. Характеристика земельного участка и иных объектов недвижимости:

- Площадь сервитутов, предоставляющих права ограниченного пользования соседним земельным участком ----, а в частности на земельном участке кадастровый номер ----- площадью

- Площадь сервитутов, обременяющих права на арендованном земельном участке, -----
331 кв.м. – беспрепятственный проход и проезд

(характер права)

На земельном участке имеются многоквартирный дом (61:48:0040239:534), незавершенный строительством многоквартирный жилой дом

(объекты недвижимого имущества и их характеристики)

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 02.02.2018 г. до 02.01.2019 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по г. Волгодонску, Волгодонскому, Зимовниковскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Годовой размер арендной платы за земельный участок составляет:
138501,72 руб. (Сто тридцать восемь тысяч пятьсот один рубль 72 копейки).

Размер арендной платы за период с 02.02.2018 г. по 31.12.2018 г. составляет:

126359,10 руб. (Сто двадцать шесть тысяч триста пятьдесят девять рублей 10 копеек)

3.2. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором поквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала, путем перечисления в консолидированный бюджет по следующим реквизитам, указав в платежном поручении номер договора аренды, кадастровый номер участка, период за который производится оплата:

УФК по Ростовской области (минимущество области)

ИНН 6163021632 КПП 616301001

Отделение Ростов, г.Ростова-на-Дону

БИК 046015001 ОКТМО 60712000 Р/с 40101810400000010002

КБК: 81511105012040000120 - «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков».

3.3. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счет, указанный в п.3.2 настоящего договора. Расчет арендной платы определен в приложении к договору, которое является неотъемлемой частью договора.

3.4. Размер годовой арендной платы за использование земельного участка может быть изменен в одностороннем порядке по требованию Арендодателя:

3.4.1 путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

3.4.2. в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

- ставок арендной платы;
- нового размера прогнозируемого уровня инфляции;
- значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;
- результатов государственной кадастровой оценки земель;
- сроков внесения арендной платы.

3.4.3. в связи с принятым решением органов государственной власти Ростовской области по порядку определения размера арендной платы.

Размер арендной платы изменяется путем направления арендатору соответствующего уведомления.

3.5. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы за землю.

3.6. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и является существенным условием Договора.

3.7. В случае передачи земельного участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему договору.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор без возмещения Арендатору понесенных затрат на освоение и упущенной выгоды в случаях:

- а) при использовании земельного участка, способами, приводящими к его порче;
- б) при не внесении арендной платы более чем за два периода;
- в) при не освоении либо не использовании земельного участка, предоставленного по настоящему Договору, в течении трех лет.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного 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 по акту приема-передачи.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить **Арендатора** об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 Договора.

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

4.2.5. Направлять **Арендатору** уведомление об изменении арендной платы и сроков ее внесения на соответствующий финансовый год.

4.2.6. После подписания Договора и изменений к нему в течении 5 дней подать заявление на государственную регистрацию в Межмуниципальном отделе по г.Волгодонску, Волгодонскому, Зимовниковскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия **Арендодателя** сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок не более 5 лет.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.

4.4.3. Получить разрешение на строительство и приступить к возведению объекта в пределах срока по согласованному проекту строительства.

4.4.4. В пределах срока действия Договора ввести объект в эксплуатацию.

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

4.4.6. Обеспечить **Арендодателю** (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

4.4.7. Письменно сообщить **Арендодателю** не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Соблюдать санитарные, противопожарные нормы и требования, а так же действующие нормы и правила благоустройства и санитарного содержания.

- не допускать выжигания сухой растительности, в пожароопасный период (с 1 апреля по 30 сентября) проводить противопожарные мероприятия;

- выполнять работы по благоустройству и озеленению земельного участка, а так же прилегающей территории определяемой до границ с местами общего пользования;

- обеспечить уничтожение карантинных растений, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.9. Обеспечить уничтожение карантинных растений, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить **Арендодателя** об изменении своих реквизитов.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, **Арендатор** выплачивает **Арендодателю** пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора.

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

5.4. Арендатор несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности на арендуемом земельном участке.

5.5. За несоблюдение санитарных, противопожарных норм и требований, предусмотренных пунктом 4.4.8 настоящего договора, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** штраф в размере 20% от годового размера арендной платы.



6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Изменения и дополнения к Договору оформляются сторонами в письменной форме, за исключением условий предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора.

6.2. Договор, может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном Гражданским законодательством.

6.3. При прекращении договора Арендатор обязан в течении 10-ти дней вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

6.4. При изменении границ основного земельного участка либо разрешенного использования земельного участка вносятся соответствующие изменения в договор аренды или заключается новый договор аренды.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Все споры между сторонами, возникающие по договору, разрешаются в Арбитражном суде Ростовской области.

8. Особые условия Договора.

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и направляются Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора.

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

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

8.8 Арендодатель не несет ответственности за загрязнение и иное негативное воздействие на земельный участок.

9. Приложения к Договору.

9.1. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.1.1. Приложение № 1 – Акт приема-передачи.

9.1.2. Приложение № 2 – Расчет арендной платы.

9.1.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

10. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

Председатель Комитета по управлению имуществом города Волгодонска

В.И. Кулеша

М.П.



ИНН 6163021632 КПП 616301001

Расчетный счет:

40101810400000010002 в Отделение Ростов, г.Ростова-на-Дону

ОКТМО 60712000

БИК 046015001

Место нахождения:

347375, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Ленинградская, 10

Арендатор:

ООО ИСФ "Новые технологии"

М.П.

ИНН 6143075710 КПП 614301001

Расчетный счет:

40702810752160003143

в Юго-западный Банк ПАО Сбербанк БИК 04605602

ОГРН 1106174002582

Юридический адрес:

Ростовская область,

г. Волгодонск,

ул. Энтузиастов, 20

тел.: 8-988-564-05-65



А.А. Усов



АКТ

приема-передачи в аренду земельного участка по адресу:
Ростовская область, г. Волгодонск, проспект Мира, 60-в
от 02.02.2018 г.

Настоящий акт составлен во исполнение пункта 1.1 договора аренды земельного участка от 02.02.2018 г.

Арендодателем - Комитетом по управлению имуществом города Волгодонска в лице председателя Комитета по управлению имуществом города Волгодонска Кулеши Вадима Ивановича, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом города Волгодонска, утвержденного решением Волгодонской городской Думы от 05.03.2008 № 29, и распоряжения Администрации города Волгодонска от 30.10.2017 № 348 л/с

и Арендатором - Обществом с Ограниченной Ответственностью Проектно-строительная фирма "Новые технологии" в лице директора Усова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава

о нижеследующем:

1. Арендодатель передает земельный участок общей площадью 2483 кв.м. в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к договору аренды.

2. Арендатор принимает земельный участок общей площадью 2483 кв.м. в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к договору аренды.

3. Характеристика земельного участка:

земли населённых пунктов

(категория земель)

61:48:0040239:173

(кадастровый номер)

многоквартирный жилой дом, в целях завершения строительства

(разрешенное использование)

4. Состояние передаваемого земельного участка:

удовлетворительное

Арендодатель:

Арендатор:

Председатель Комитета по
управлению имуществом города
Волгодонска


В.И. Кулеши
(подпись)



ООО ПСФ "Новые технологии"




А.А. Усов
(подпись)

Приложение №2 к Договору аренды
находящегося в государственной
собственности земельного участка от
02.02.2018 г.



РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Наименование арендатора: Общество с Ограниченной Ответственностью Проектно-строительная фирма "Новые технологии"

Целевое использование участка: многоквартирный жилой дом, в целях завершения строительства

Кадастровый номер: 61:48:0040239:173

Адрес участка: Ростовская область, г. Волгодонск, проспект Мира, 60-в

Площадь участка: 2483 кв.м.

Кадастровая стоимость: 5 355 682,02 рублей

Коэффициент инфляции: 1.055 – 2015г.; 1.064 – 2016г.; 1.04 – 2017г.; 1.04 – 2018г.

Ставка арендной платы: 2,13 %

Годовой размер арендной платы за земельный участок составляет:
 $5355682.02 \times 1.055 \times 1.064 \times 1.04 \times 1.04 \times 2.13\% = 138501,72$ руб. (Сто тридцать восемь тысяч пятьсот один рубль 72 копейки).

Размер арендной платы за период с 02.02.2018 г. по 31.12.2018 г. составляет:
126359,10 руб. (Сто двадцать шесть тысяч триста пятьдесят девять рублей 10 копеек)
(сумма цифрами и прописью)

и уплачивается поквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала

На момент заключения настоящего договора размер арендой платы за землю устанавливается в соответствии с постановлением Администрации города Волгодонска от 07.12.2015 № 2528 «Об утверждении Положения об определении размера арендной платы, расчета, условий и сроков оплаты за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Волгодонск»

Арендодатель:

Арендатор:

Председатель Комитета по управлению
имуществом города Волгодонска

ООО ПСФ "Новые технологии"

(подпись)

В.И. Кудеша

А.А. Усов

