

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДОГОВОР
аренды земельного участка

от « 15 » 03 20 16 г.

№ 36504

г. Ростов-на-Дону

2014 г.

На основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 31 июля 2014 г. № 863 Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в лице заместителя директора департамента Тюриной Дарьи Олеговны, действующего на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и Общество с ограниченной ответственностью "Донстрой" в лице директора Грибанова Станислава Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 61:44:0000000:884 имеющий адресные ориентиры: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ЗА-микрорайон Северного жилого района, (далее - Участок), для использования в целях строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения и подземными автостоянками, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, площадью 51222 кв. м.

1.2 Земельный участок обременён перечисленными ниже сервитутами (ограничениями):

1.2.1. участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве;

1.2.2. особый режим осуществления деятельности в границах зоны: «Водоохранная зона на реке Темерник и ее притоках, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, Мясниковский район, г.Ростов-на-Дону», 61.00.2.48, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости.

2. Срок договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается с даты регистрации настоящего договора до 23 мая 2017 г.

2.2 Договор, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Размер арендной платы в год за Участок составляет 21374538,79 (двадцать один миллион триста семьдесят четыре тысячи пятьсот тридцать восемь рублей 79 копеек).

Расчет размера арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2 Арендная плата вносится Арендатором ежеквартальными равными частями (1/4) от общей суммы платы за один год не позднее 20 числа последнего месяца квартала. Первый платёж вносится Арендатором до 20 числа последнего месяца квартала, в котором заключен договор.

Арендная плата вносится путём перечисления по следующим реквизитам: Наименование получателя: УФК по РО (Минимущество РО), ИНН: 6163021632, КПП: 616301001, Код ОКТМО: 60701000, Номер счета получателя: 40101810400000010002, Наименование банка: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), БИК: 046015001, Код бюджетной классификации: 81511105012040000120, Наименование платежа: Арендная плата за землю

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.3 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке 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 их установлении и обязательного заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы к данному Договору не требуется.

3.4 Размер арендной платы изменяется в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями

В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате неисполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, арендованного арендатором, платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пене за предыдущие периоды.

Зачисление арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка зачисления образовавшейся задолженности по арендной плате и пене, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пене за землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списании пеней и штрафов, численных на сумму задолженности.

6. Арендатор признает задолженность по арендной плате и пене по предыдущему договору аренды земельного участка № 33093и от 13.05.2011 до даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

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

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.

4.1.3. В соответствии с п.3. ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:

а) невнесения арендатором арендной платы в полном объеме два и более раза подряд в установленный договором срок;

б) использования арендатором Участка не в соответствии с его разрешенным видом использования;

в) неиспользования (неосвоения) Участка в течении срока, установленного правовым актом о предоставлении земельного участка.

г) неполучения разрешения на строительство объекта в срок, обеспечивающий возможность строительства объекта до окончания действия Договора.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанному в данном пункте настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента исполнения арендодателем обязанности по уведомлению арендатора о таком отказе.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Направить проект Договора на согласование в Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области.

4.2.2. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. путем публикации реквизитов в средствах массовой информации и Интернете.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В случаях, установленных ст. 22 Земельного кодекса РФ, с согласия Арендодателя и Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе передавать в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

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

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора, заключенного на год и более, и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области в установленном законом порядке.

4.4.6. После регистрации передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам, в месячный срок с момента

проведения государственной регистрации предоставить Арендодателю договор переуступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

4.4.7. 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.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок с момента изменения реквизитов, наименования, местонахождения или реорганизации уведомить об этом Арендодателя.

4.4.10. Выполнять требования соответствующих служб города по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.11. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок с момента прекращения деятельности направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лиц, к которым перешли права с приложением копий документов, подтверждающих переход прав и обязанностей по Договору.

4.4.12. Не нарушать права других землепользователей.

4.4.13. Устранить за свой счет изменения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, по его письменному требованию (предписанию).

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

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 ЦБ, действующей на момент просрочки, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

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

5.4. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору (кроме нарушения арендатором условий договора о размере и сроке внесения арендной платы) другая сторона направляет нарушившей стороне претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в месячный срок.

5.5. В случае, если действия Арендатора привели к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемой территории, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.6. Уплата пени, установленной договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением п.3.3. Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством РФ, а также прекращен в случаях, указанных в пункте 4.1.3.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Подсудность по указанным спорам устанавливается по местонахождению Арендодателя.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору, заключенному на год и более, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области, и направляются Арендодателю и в Министерство имущественных и земельных отношений, финансового надзора и управления делами, организаций Ростовской области для последующего учета.

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

3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие в соответствии с гражданским законодательством.

4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

5. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по договору.

6. Арендная плата рассчитывается с момента регистрации настоящего договора аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области

7. С момента регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области договор № 33093 от 13.05.2011 утрачивает силу

8. Арендатор обязан соблюдать "Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов", утвержденные постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 г. № 17.

9. Платеж по данному договору необходимо производить **отдельным** платежным поручением (квитанцией).

9. Реквизиты сторон

Арендодатель: Департамент имущественно земельных отношений города Ростова-на-Дону, Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 47, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОГРН 1026103305304, ОКОНХ 97600, ОКПО 33336896, т.269-05-24, 240-92-88, 24083-17

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Донстрой", 344018 Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Текучева, дом 232/199, **ИНН: 6161040340**, р/с 40702810900020000019, Филиал КБ "АКРОПОЛЬ" ЗАО в г. Ростове-на-Дону, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц номер 1046161003272 выдан ИМНС России по Октябрьскому району г.Ростова-на-Дону от 09.06.2004 г., т. 2756381.

Подписи сторон:

Арендатор:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Арендодатель:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложения к Договору

1. Расчёт арендной платы.
2. Кадастровый паспорт Участка.
3. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор со стороны Арендатора.

Договор визирует: _____ Е.С. Серова

Договор проверил: _____ Л.С.Платонова

Договор подготовил: _____ Н.Н.Колосова

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ростовской области

Номер регистрационного округа 61

Произведена государственная регистрация договор

Дата 13.09.2016

61/03/01/2016/2016-8459/1

Горелкин В.Г.

(Ф.И.О.)



Расчет арендной платы

При определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы установленная постановлением Правительства РО от 27.02.2012 №120 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», с применением размеров коэффициентов, действующих на момент подписания договора. Коэффициент индексации установлен Федеральным законом от 24.11.2008 № 204-ФЗ "О федеральном бюджете на 2009 год" (в редакции от 28.04.2009), Федеральным законом от 02.12.2009 № 308-ФЗ "О федеральном бюджете на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов" (в редакции от 03.11.2010), Федеральным законом от 13.12.2010 № 357-ФЗ "О федеральном бюджете на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов", Федеральным законом от 30.11.2011 № 371-ФЗ "О федеральном бюджете на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов", Федеральным законом от 03.12.2012 № 216-ФЗ "О федеральном бюджете на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов", Федеральным законом от 02.12.2013 № 349-ФЗ "О федеральном бюджете на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов":

$A = Ki_{2009} \times Ki_{2010} \times Ki_{2011} \times Ki_{2012} \times Ki_{2013} \times Ki_{2014} \times KC \times Cap$ *см. примечание

$A = Ki_{2009}(1.13) \times Ki_{2010}(1.08) \times Ki_{2011}(1.065) \times Ki_{2012}(1.06) \times Ki_{2013}(1.055) \times Ki_{2014}(1.05) \times KC(280109164.) \times Cap(0.05) = 21374538.79$ руб.

ИТОГО: 21374538.79 руб. (двадцать один миллион триста семьдесят четыре тысячи пятьсот тридцать восемь рублей 79 копеек)

Примечание: Расшифровка коэффициентов, применяемых в формуле расчета арендной платы

Ki2014-Коэффициент индексации 2014

Ki2013-Коэффициент индексации 2013

Ki2012-Коэффициент индексации 2012

Ki2011-Коэффициент индексации 2011

Ki2010-Коэффициент индексации 2010

Ki2009-Коэффициент индексации 2009

KC-Кадастровая стоимость

Cap -Ставка арендной платы по виду использования земель, устанавливаемая в процентах от кадастровой стоимости земельного участка

A-арендная плата в год, руб.

Арендатор:



(подпись)

(Ф.И.О.)

Арендодатель:



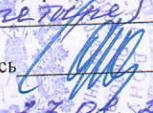
(подпись)

Д.О. Тюрина

(Ф.И.О.)

Департамент имущественно-
земельных отношений
города Ростова-на-Дону
Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

4 (четыре) листов

Подпись  Д.О. Тюрина

Дата 27.08.2014

