

Договор аренды № 2128  
находящегося в федеральной собственности земельного участка

г. Ростов-на-Дону

«09» июня 2020 года

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области, в лице и.о. руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области Воронцова Сергея Анатольевича, действующего на основании Приказа Минфина России от 16.03.2020 №445л/с и Положения о Территориальном управлении, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 63, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Донстрой» (ИНН 6165197180 КПП 616501001 ОГРН 1156196068940), в лице директора общества с ограниченной ответственностью «Донстрой» Грибанова Станислава Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с пп. 10 п. 2 ст. 39.6, п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 61:44:0061233:155 площадью 2654 кв. м, адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, территория бывшего аэродрома ДОСААФ, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства (строительства комплекса многоэтажных жилых домов с объектами социально-культурного и коммунального назначения) (далее - Участок). Земельный участок предоставляется в границах, указанных в выписке из ЕГРН на Участок, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью.

### 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 01 апреля 2020 года по 31 марта 2023 года.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в государственном органе, осуществляющем функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за Участок в 2020 году составляет 371 980 (Триста семьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят) рублей 67 копеек, в соответствии с п. 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации,

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

Первый арендный платеж за земельный участок с кадастровым номером 61:44:0061233:155 за период с 01.04.2020 года по 30.06.2020 года составляет: 92 995,17 рублей и перечисляется Арендатором на реквизиты, указанные в пункте 3.3. Договора не позднее 15.07.2020.

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально не позднее 30 числа первого месяца квартала.

3.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором по следующим реквизитам: Получатель: УФК по Ростовской области (ТУ Росимущества в Ростовской области)

Банк: отделение Ростов-на-Дону г. Ростов-на-Дону

БИК: 046015001 ИНН: 6163097776 КПП: 616401001

Расчетный счет: 40101810303490010007

Код бюджетной классификации: 167 111 05021 01 6000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а так же средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в федеральной собственности (за исключением земельных участков федеральных бюджетных и автономных учреждений)»

16711607090019000140 «Иные штрафы, неустойки, пени, уплаченные в соответствии с законом или договором в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств перед федеральным государственным органом, федеральным казенным учреждением, Центральным банком Российской Федерации, государственной корпорацией (иные штрафы)»

ОКТМО: 60701000

Назначение платежа: Арендная плата за земельный участок по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, 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 указанный договор аренды. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомлений Арендодателя к Договору, направляемых Арендатору.

3.5. Размер арендной платы изменяется при изменении рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции указанный в пункте 3.4. Договора не применяется.

3.6. Поступившие от Арендатора денежные средства независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе, Арендодатель вправе зачесть в первую очередь в счет погашения неустойки, штрафа, во вторую – в счет уплаты просроченной задолженности по арендной плате, в третью – в счет текущих арендных платежей, в четвертую – в счет иных выплат, предусмотренных договором.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушения других условий Договора

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 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. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3.

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

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. 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 не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и 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 земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, уполномоченном на проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (десяти) рабочих дней.

4.4.6. 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.

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

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.9. Производить регулярную уборку мусора и покос травы. Границы уборки территорий определяются границами земельного участка, указанных в Выписке из ЕГРН на земельный участок, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью.

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 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

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

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами возникающие по Договору разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Рассмотрение споров, связанных с заключением, толкованием, исполнением изменением и расторжением Договора передаются в суд по месту нахождения Арендодателя.

## 8. Особые условия Договора

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

8.2. Участок признается переданным Арендатору с момента заключения Договора на основании части 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, а один в органе государственной власти, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Настоящий Договор аренды имеет силу акта приёма-передачи земельного участка.

## 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области

Юридический адрес: 344050, Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону улица Большая Садовая, 68/40/55.

## Расчет арендной платы

В соответствии с п. 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, ежегодный размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:44:0061233:155 площадью 2654 кв. м, адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, территория бывшего аэродрома ДОСААФ, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства (строительства комплекса многоэтажных жилых домов с объектами социально-культурного и коммунального назначения), определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

В соответствии с отчетом от 29.05.2020 № 2277 «Об определении рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 61:44:0061233:155» рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 61:44:0061233:155 сроком на 3 года составляет – 1 115 942 (Один миллион сто пятнадцать тысяч девятьсот сорок два) рубля 00 копеек.

Таким образом, годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 61:44:0061233:155 составляет:

$1\ 115\ 942 / 3 = 371\ 980$  (Триста семьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят) рублей 67 копеек.

Квартальный размер арендной платы за земельный участок составляет:

$371\ 980,67 / 4 = 92\ 995,17$  рублей.

Первый арендный платеж за земельный участок с кадастровым номером 61:44:0061233:155 за период с 01.04.2020 года по 30.06.2020 года составляет: 92 995,17 рублей и перечисляется Арендатором на реквизиты, указанные в пункте 3.3. Договора не позднее 15.07.2020.

Почтовый адрес: 344050, Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 112.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Донстрой»  
Сокращенное наименование ООО «Донстрой»

Юридический адрес: 344012, Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, проспект Буденновский, 120/1, офис 107, т. (863)278-55-28  
ИНН 6165197180 КПП 616501001 ОГРН 1156196068940  
р/сч №40702810052090011565 в ПАО Сбербанк  
к/сч №30101810600000000602  
БИК 046015602

Приложения:

- Расчет арендной платы (приложение №1);
- Выписка из ЕГРН на Участок (приложение №2).

#### 10. Подписи Сторон.

Арендодатель:

И.о. руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области  
(должность)

С.А. Воронцов  
(Ф.И.О.)



Арендатор:

Директор общества с ограниченной ответственностью «Донстрой»  
(должность)

С.А. Грибанов  
(Ф.И.О.)



Флипаг Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области  
(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2020, поступившего на рассмотрение 27.05.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:  
Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.05.2020	№ 61/001/002/2020-83597			
Кадастровый номер:	61:44:0061233:155			

Номер кадастрового квартала:	61:44:0061233			
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, территория бывшего аэродрома ДЮСААФ			
Площадь:	2654 +/- 18 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	14839442.90			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:44:0061233:167			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства (строительства комплекса многоквартирных жилых домов с объектами социально-культурного и коммунального назначения)			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:44:0000000:169060.			
Получатель выписки:	Гордеева Екатерина (законному представителю) ТУ Росимущества в Ростовской области			
Инженер	(полное наименование должности)	(подпись)	А.П. Каченко	(подпись, фамилия)

М.П.

у.

ОН

ИН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.05.2020 № 61/001/002/2020-83597			
Кадастровый номер:		61:44:0061233:155	

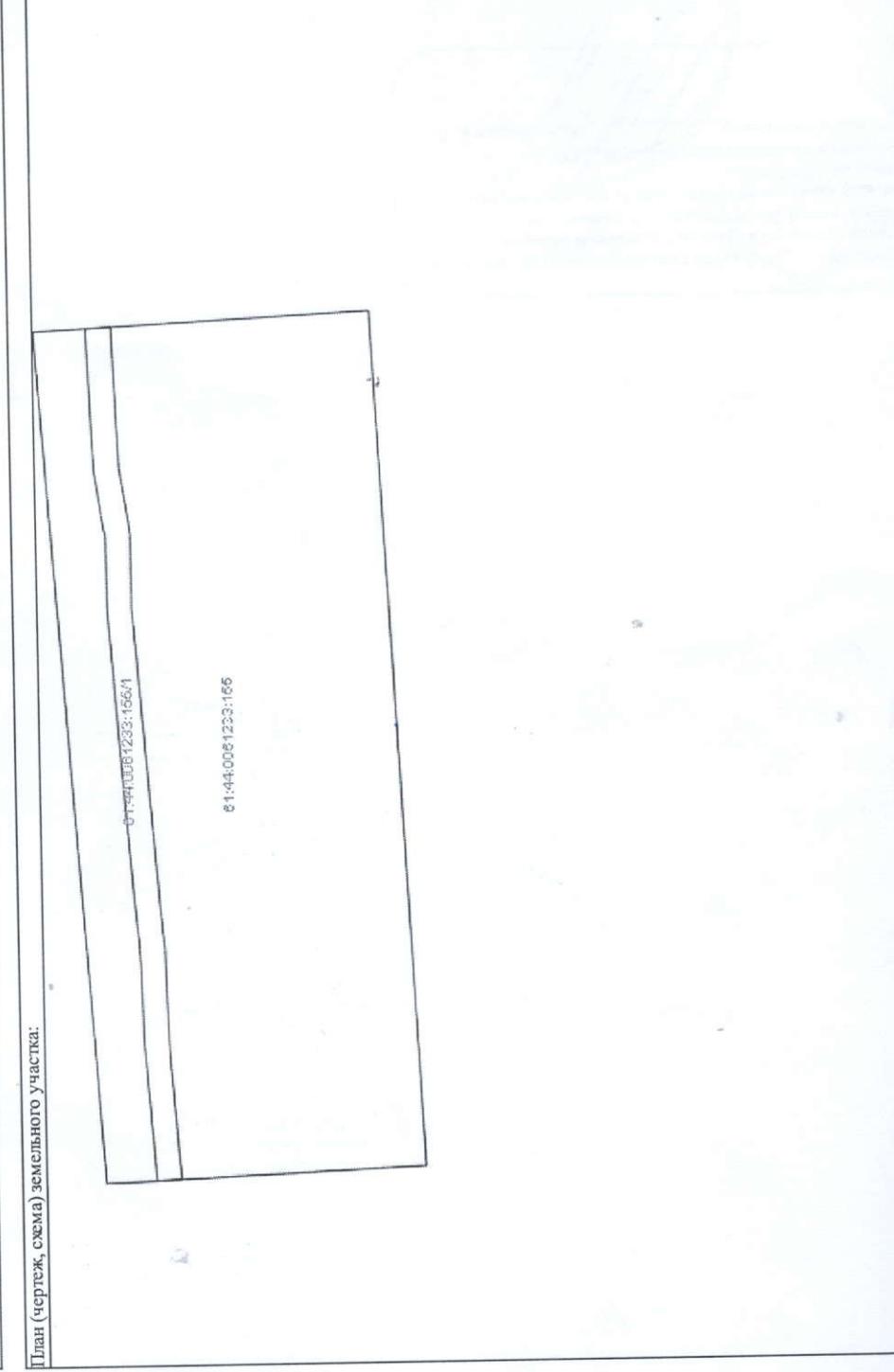
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61-61/027-61/001/040/2016-4932/1, 24.08.2016 г.
3.	Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.02.2019
	номер государственной регистрации:	61-44:0061233:155-61/001/2019-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.09.2016 г. по 30.09.2019 г.
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Донстрой", ИНН 6165197180
4.	основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды №1430 находящегося в федеральной собственности земельного участка от 01.08.2016 г. Дата регистрации: 24.08.2016 г. Номер регистрации: 61-61/027-61/001/040/2016-4891/1;</p> <p>Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка №1430 от 01.08.2016г. от 14.02.2019 г. Дата регистрации: 27.02.2019 г. Номер регистрации: 61:44:0061233:155-61/001/007/2019-14;</p> <p>Соглашение об уступке права по договору аренды земельного участка № 1430 от 01.08.2016 от 31.08.2016 г.</p>
	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	01.08.2019
	номер государственной регистрации:	61-44:0061233:155-61/001/2019-18
4.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.08.2019 г. по 15.07.2022 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЕРБАНК РОССИИ", ИНН 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №5221/0000/2019/0262/ДИ-1 от 17.07.2019 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер	(подпись)	А.П.Ткаченко	(инициалы, фамилия)
---------	-----------	--------------	---------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
27.05.2020 № 61/001/002/2020-83597	
Кадастровый номер: <u>61:44:0061233:155</u>	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Инженер <small>(подпись инженера-деловед)</small>	А.П.Ткаченко <small>(подпись)</small> <small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Кадастровый номер участка - 01-44-0061213-153

Адрес: Российская Федерация, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, территория бывшего аэропорта ДЮССаФ

Наименование отчета: управление недвижимым имуществом (оценочный) Территориального управления Федеральной службы государственной статистики в Ростовской области ИС. Составлен



Управление Федеральной службы государственной регистрации  
кадастра и картографии по Ростовской области  
Место государственной регистрации: г. Ростов-на-Дону  
Произведена государственная регистрация договора аренды  
Дата регистрации 15.07.2020г.  
Номер регистрации 61:44:0061233:155/61/001/2020-25  
Государственный регистратор Четверикова К.В.



Адрес: Ростовская область  
Кадастровый номер участка - 61:44:0061233:155

ФНО Черверикова К.В.

