

Договор аренды № 1305 находящегося в федеральной собственности земельного участка

г. Ростов-на-Дону

23 октября 2015 года

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области (далее – Территориальное управление) в лице Руководителя Территориального управления Федоренко Василия Витальевича, действующего на основании Положения о Территориальном управлении, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 марта 2009 года № 63, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ТопСтрой» (ИНН 7734718687, КПП 773401001, ОГРН 1147746146146382. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123308, Россия, город Москва, проспект Карамышевская набережная, дом 32/212/85, офис 9Н) в лице Генерального директора общества с ограниченной ответственностью «ТопСтрой» Ковалёвой Натальи Александровны действующего на основании Устава общества с ограниченной ответственностью «ТопСтрой», именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка о нижеследующем:

1. Предмет договора аренды земельного участка

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование находящийся в федеральной собственности земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 61:44:0000000:166521 площадью 4822 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, Вертолётное поле (бывший аэродром ДОСААФ), участок XXXII (далее - Участок).

Земельный участок предоставляется в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Разрешённое использование земельного участка, в соответствии с данными Государственного кадастра недвижимости на момент заключения настоящего договора – многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и(или) культурного, бытового обслуживания.

2. Срок договора аренды земельного участка

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 23 октября 2015 года по 20 сентября 2020 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. Размер арендной платы за земельный участок устанавливается в соответствии с абзацем 2 подпункта д) пункта 3 Постановления правительства Российской Федерации от

16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» и на момент заключения настоящего договора составляет 510 075 (пятьсот десять тысяч семьдесят пять) рублей 51 копейка в год.

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.

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

3.3. Арендная плата по договору аренды земельного участка вносится Арендатором по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Ростовской области (ТУ Росимущества в Ростовской области)

Банк: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации

БИК: 046015001 ИНН: 6163097776 КПП: 616401001

Расчетный счет: 40101810400000010002

Код бюджетной классификации: 167 111 05021 01 6000 120 «Арендная плата и поступления от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в федеральной собственности»

ОКТМО: 60701000

Назначение платежа: Арендная плата за ___-й квартал 20__ года по договору № 1305 от 23 октября 2015 года.

3.4. Расчет арендной платы определен в приложении к договору аренды земельного участка, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

3.5. Размер арендной платы изменяется при увеличении кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом индекса инфляции в году, в котором произведен перерасчет, не производится.

3.6. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется 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.

Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление об изменении размера арендной платы по договору.

3.7. Размер арендной платы за первый подлежащий оплате период с 23 октября 2015 года по 31 декабря 2015 года составляет 97 822 (девяносто семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля 70 копеек и подлежит оплате в срок до 20 декабря 2015 года.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения договора аренды земельного участка 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 нарушении других условий договора аренды земельного участка.

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

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 аренды земельного участка.

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 земельный участок на условиях, установленных договором аренды земельного участка.

4.3.2. По истечении срока действия договора аренды земельного участка 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 аренды земельного участка.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия договора аренды земельного участка.

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

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных договором аренды земельного участка, арендную плату.

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

4.4.5. После подписания договора аренды земельного участка и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе государственной власти, уполномоченном на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия договора аренды земельного участка, 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.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий договора аренды земельного участка Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент подписания договора, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2 договора аренды земельного участка.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору аренды земельного участка, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение договора аренды земельного участка

6.1. Все изменения и (или) дополнения к договору аренды земельного участка оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор аренды земельного участка 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 аренды земельного участка Арендатор обязан вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по договору аренды земельного участка, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора аренды земельного участка

8.1. 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.

8.2. Земельный участок признается переданным Арендатору с момента заключения договора на основании части 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор имеет силу акта приёма-передачи.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области

Юридический адрес: 344002, Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, 68/40/55.

Арендатор:

общество с ограниченной ответственностью «ТопСтрой»

ИНН 7734718687, КПП 773401001, ОГРН 1147746146146382. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123308, Россия, город Москва, проспект Карамышевская набережная, дом 32/212/85, офис 9Н

Приложения:

Расчет арендной платы (приложение № 1);

10. Подписи Сторон

Арендодатель:

Руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области

(подпись)

Федоренко Василий Витальевич

(Ф.И.О.)

Арендатор:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «ТопСтрой»

Ковалёва Наталья Александровна

(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	
Номер регистрационного ордера	61
Произведена государственная регистрация	
договора аренды	
Дата регистрации	12.12.2015
Номер регистрации	61-61/001-61/001/038/2015-1488/1, 1488/2
Регистратор	Власов А.Н.

Расчет арендной платы

В соответствии с абзацем 2 подпункта д) пункта 3 Постановления правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения платы за землю, находящиеся в собственности Российской Федерации», размер арендной платы за находящийся в федеральной собственности земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 61:44:0000000:166521 площадью 4822 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, город Ростов на-Дону, Железнодорожный район, Вертолётное поле (бывший аэродром ДОСААФ), участок XXXII, составляет 2 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 25 503 775 (двадцать один миллион двести шестьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать девять) рублей 48 копеек, следовательно **годовой размер арендной платы составляет:**

$A_{г} = 25\,503\,775,48 \text{ рублей} * 2\% = 510\,075$ (пятьсот десять тысяч семьдесят пять) рублей 51 копейка в год

Квартальный размер арендной платы за участок составляет:

$A_{к} = 510\,075,51 : 4 = 127\,518$

(сто двадцать семь тысяч пятьсот восемнадцать) рублей 88 копеек

Размер арендной платы за период с 23 октября 2015 года по 31 декабря 2015 года за участок составляет:

$A_1 = 510\,075,51 / 365 * 70 = 97\,822$ (девяносто семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля 70 копеек

«СОГЛАСОВАНО»

Арендодатель
Руководитель Территориального управления
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом

 В.В. Федоренко

« » декабря 2015 г.

СОГЛАШЕНИЕ

об уступке права аренды по договору аренды земельного участка
№ 1305 от 23 октября 2015 года

15 декабря 2015 года

г. Ростов-на-Дону

Общество с ограниченной ответственностью «ТопСтрой», именуемое в дальнейшем «Первоначальный арендатор», в лице генерального директора Ковалевой Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Донстрой», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор» в лице директора Грибанова Станислава Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Первоначальный арендатор передает, а Новый арендатор принимает на себя права и обязанности Первоначального арендатора и становится стороной по договору аренды земельного участка № 1305 от 23 октября 2015 года, к.н. 61:44:00000:166521, общей площадью 4822 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, Вертолетное поле (бывший аэродром ДОСААФ), участок XXXII, заключенного между Первоначальным арендатором, Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области. Новый арендатор подтверждает, что ему известны все условия договора аренды земельного участка № 1305 от 23 октября 2015 года, претензий по содержанию и существу указанных документов не имеет.
2. В соответствии с вышеуказанной уступкой договора Новый арендатор уплачивает Первоначальному арендатору вознаграждение в размере **5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек, без НДС**, путем перечисления суммы на расчетный счет Первоначального арендатора в трехдневный срок с момента подписания настоящего соглашения.
3. Первоначальный арендатор обязан передать Новому арендатору в течение тридцати дней с момента вступления настоящего соглашения в силу подлинники документов, из которых вытекают права и обязанности Первоначального арендатора по уступаемому договору, а также сообщить все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором обязательств.
4. Уступка договора аренды земельного участка № 1305 от 23 октября 2015 года, в соответствии с настоящим соглашением не влечет каких-либо изменений условий договора.

5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами и согласования Арендодателем.
6. Обязанность по проведению и несению расходов по государственной регистрации настоящего соглашения возлагается на Нового арендатора.
7. Настоящее соглашение составлено в четырех идентичных по содержанию и имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах: по одному для каждой из сторон.
8. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № 1305 от 23 октября 2015 года.
9. Споры между сторонами, возникшие из настоящего соглашения или в связи с ним, в случае невозможности их разрешения путем переговоров, подлежат рассмотрению и разрешению в судебном порядке.

Первоначальный арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «ТопСтрой»

г. Москва, ул. Картамышевская
набережная, д 32/2, помещение 9Н
ИНН 7734718687, КПП 773401001,
Р/с 40702810638110021131 в ОАО
«Сбербанк России» г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Новый арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «Донстрой»

344000, г. Ростов-на-Дону, пр.
Буденовский, 120/1
ИНН 6165197180 КПП 616501001
р/с 40702810800090000156 в Ростовском
филиале ООО «Внешпромбанк»
к/с 30101810600000000298
БИК 046029298

Генеральный директор ООО
«ТопСтрой»



Н.А Ковалева

М.П.

Директор ООО «Донстрой»



С.А. Грибанов

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ростовской области
Номер регистрации: 01
Предмет государственной регистрации: соглашение
Дата: 20.01.2016
201/01/2015-9053/1
Подпись: Подпись С.А.
(подпись)

