

ДОГОВОР № 18/П-15
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Верхняя Пышма

19.05.2015

Администрация городского округа Верхняя Пышма, именуемая далее «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма Берсенева Ильи Алексеевича, действующего на основании распоряжения № 137 от 16.04.2015, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ПышмаСтройИнвест», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора управляющей организации ООО «Астра-Девелопмент» Стробыкина Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании статей 39.1, 39.6, 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 1528 кв. м., находящийся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, в районе ул. Орджоникидзе, д. 1, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (Приложение № 3), прилагаемого к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (далее по тексту «Участок»).

Кадастровый номер Участка: 66:36:0102081:232.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование участка: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)

1.2. Участок, указанный в пункте 1.1 Договора, используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Любое изменение разрешенного использования предоставленного Участка не допускается.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 19.05.2015 г. до 31.12.2019 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 Свердловской области.

2.3. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что указанные в Договоре условия применяются к фактическим отношениям Сторон по пользованию Участком, возникшим до заключения Договора.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Обязательство по внесению Арендатором арендной платы возникает с момента принятия администрацией городского округа Верхняя Пышма постановления о предоставлении в аренду Участка.

3.2. Размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.3. Арендная плата перечисляется Арендатором по следующим реквизитам:

Наименование получателя платежа: Управлению Федерального казначейства по Свердловской области (КУИ администрации ГО Верхняя Пышма)

ИНН/КПП: 6606000120/660601001

Номер счета получателя: 40101810500000010010

Наименование банка получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области, г. Екатеринбург

БИК: 046577001 Код БК: 90211105012040001120 ОКТМО: 65732000

Наименование платежа: арендная плата за землю.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее десятого числа отчетного месяца.

3.5. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке независимо от Арендатора в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами. При изменении арендной платы оформляется новый расчет, который является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть Договора.

В случае изменения арендной платы Арендодатель в разумный срок направляет и (или) вручает Арендатору расчет размера арендной платы, подписанный Арендодателем (его полномочным представителем), который является обязательным для Арендатора. Стороны договорились, что обязанность по уплате арендной платы с учетом соответствующих изменений ее размера возникает у Арендатора с момента вступления в законную силу соответствующего нормативного акта либо указанного в таком нормативном акте срока, изменяющего размер арендной платы, независимо от даты получения и (или) вручения расчета об изменении размера арендной платы.

3.6. Поступающие по Договору платежи при наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды, засчитываются, прежде всего, в счет погашения долга.

3.7. Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий Договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора (субарендатора) и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором (субарендатором) обязательств по Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном Участке после прекращения Договора, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.2. В случае, если на арендуемом Участке находится несколько объектов недвижимости, принадлежащих различным лицам, или одно здание (помещение в нем), принадлежащее нескольким лицам, Арендодатель имеет безусловное право заключить договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Вступление новых владельцев недвижимости в Договор оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору и подписывается между Арендодателем и иными титульными владельцами объектов недвижимости.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора или передаче в аренду.

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1)

4.4.3. Письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы.

4.4.4. Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления и (или) вручения расчета об изменении размера арендной платы.

4.5. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду без изменения разрешенного использования земельного участка и на условиях и в пределах срока действия Договора. На субарендатора распространяются все права Арендатора Участка, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации и Договором.

5.1.3. С письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора. В указанных случаях ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

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

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий Договора.

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по Договору.

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, или долей в праве собственности на эти объекты, Арендатор в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя об изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу. При наличии у продавца объектов недвижимости задолженности по арендной плате за землю условия договора об отчуждении недвижимости или сделки по уступке (переходу) прав на Участок должны содержать соглашение о том, кто из сторон и в какие сроки погашает указанную задолженность. В случае, если Арендатор и новый собственник объектов недвижимости не заключат вышеуказанное соглашение о порядке погашения возникшей задолженности Стороны пришли к согласию о том, что Арендатор обязуется исполнять обязанности по уплате арендной платы, а также по погашению ранее возникшей задолженности до момента государственной регистрации перехода прав на Участок к другому лицу (новому собственнику).

5.2.7. В течение 5 (пяти) дней с момента подписания арендодателем Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи.

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка, в том числе, в связи с окончанием срока действия Договора. При этом само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка (без подписания акта приема-передачи) до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление,

деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.10. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.11. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.12. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, места нахождения, почтового адреса, изменений в наименовании.

5.2.13. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

5.2.14. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.3. Стороны условились, что Арендатор безусловно соглашается на возможное вступление в Договор иных владельцев объектов недвижимости, расположенных на сдаваемом по Договору Участке, что оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору и подписывается Арендодателем и иными владельцами объектов недвижимости.

5.4. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности.

Прекращение либо расторжение Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации Договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий Договора.

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

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

7.1. Государственная регистрация Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области и его отделах, производится по инициативе любой из Сторон за счет Арендатора.

7.2. Арендатор в течение 15 дней с даты получения от Арендодателя необходимых для государственной регистрации сделки документов обязан направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области, Договор, а также полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения Договора и его расторжение во внесудебном порядке на основании п. 3 ст. 450 ГК РФ в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по Договору в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором (Субарендатором) Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором (Субарендатором) Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором (Субарендатором) умышленного земельного правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. Не использование Арендатором (Субарендатором) Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

8.2.6. Принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.3. Арендодатель, желающий досрочно отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора и расторгнуть Договор во внесудебном порядке в соответствии с п. 8.2 Договора, в письменной форме уведомляет об этом Арендатора. Договор считается расторгнутым (прекратившим свое действие) по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

8.4. В иных, не указанных в п. 8.2 Договора случаях, Договор, может быть расторгнут по согласию Сторон, либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

8.5. При прекращении действия Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента получения Арендатором уведомления о прекращении (расторжении) Договора.

8.6. При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные на Участке, права и обязанности по Договору переходят от Арендатора к новым собственникам объектов недвижимого имущества на основании п. 2 ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации и оформляются дополнительным соглашением, заключаемым между Арендодателем и новым собственником объекта недвижимого имущества.

9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Арендатор обязуется произвести у Арендодателя сверку платежей по плате за аренду Участка за отчетный год, а также изменение ставок по плате за аренду Участка до первого марта следующего за отчетным года.

10.2. В случае продления Договора на неопределенный срок, Договор подлежит прекращению по истечении одного месяца с даты получения Стороной уведомления об отказе от Договора.

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

10.4. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Акт приема-передачи в аренду земельного участка (Приложение № 1).
2. Расчет платы за аренду земельного участка (Приложение № 2).
3. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 3).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Администрация городского округа
Верхняя Пышма
624090, Свердловская область,
город Верхняя Пышма, улица
Красноармейская, 13,
тел.: 5-20-00, 5-35-15, каб. № 20
ИНН/КПП 6606000120/660601001
ОГРН 1026600728219

Председатель комитета




И.А. Берсенов

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «ПышмаСтройИнвест»
620109, Свердловская область,
город Екатеринбург,
улица Заводская, д. 45д, оф. 310
ИНН/КПП 6658400908/665801001
ОГРН 1116658027342

Директор управляющей организации ООО
«Астра-Девелопмент»



Д.С. Стробыкин

А К Т
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Верхняя Пышма

19.05.2015


Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора о передаче земельного участка в аренду составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок общей площадью 1528 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, в районе ул. Орджоникидзе, д. 1.

Земельный участок согласно кадастровому паспорту (Приложение № 3).

Арендодатель передал:
Председатель комитета


И.А. Берсенов

Арендатор принял:
Директор управляющей организации ООО
«Астра-Девелопмент»


Д.С. Стробыкин

РАСЧЕТ

платы за аренду земельного участка, расположенного по адресу:
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, в районе ул. Орджоникидзе, д. 1
Кадастровый номер Участка: 66:36:0102081:232

Разрешенное использование участка: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)

Расчет на основании Налогового кодекса Российской Федерации.

2015 г.:

Площадь земельного участка – 1528 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка – 66:36:0102081:232

Кадастровая стоимость земельного участка – 4 923 842,48 рублей

Налоговая ставка – 0,3 %

$(4\,923\,842,48 \times 0,3) / 100 = 14\,771,53$ рублей в год
1 230,96 рублей в месяц

Расчет произвел:
Ведущий специалист комитета

И.Э. Тишкина

Председатель комитета

И.А. Берсенов

С расчетом согласен
Директор управляющей организации
ООО «Астра-Девелопмент»

Д.С. Стробыкин

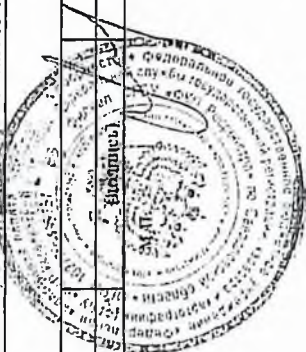


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 66/301/15-267088

1	Кадастровый номер:	66:36:0102081:232	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	66:36:0102081				
5	Предыдущие номера:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.04.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Свердловская область, г. Верхняя Пышма, в районе ул. Орджоникидзе, д. 1					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)					
12	Площадь: 1528 +/- 14 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 4923842.48 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 10.04.2020.					
	Сведения о кадастровых инженерах: Сапун Светлана Дамировна, 66-15-835, 000 "Трикс", 07.04.2015 г.					

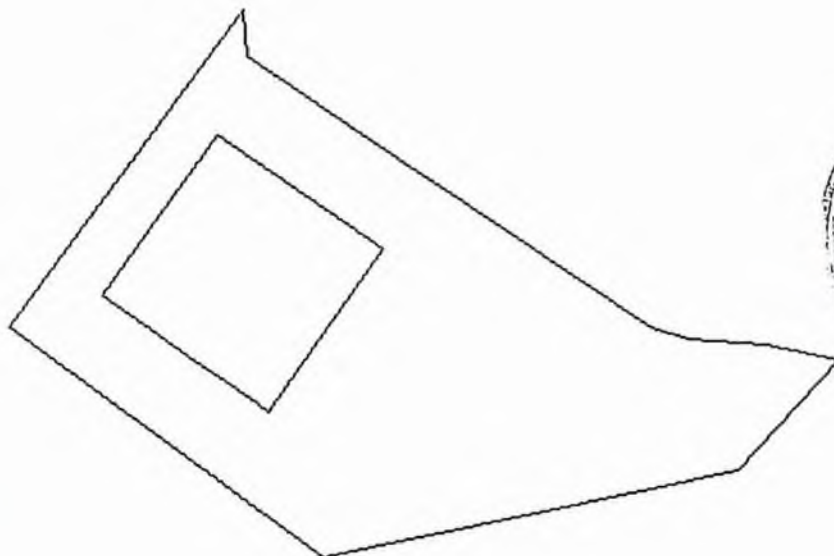
Начальник межрайонного отдела № 5 (полное наименование должности)	Т. Л. Торопова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" апреля 2015 г. № 66/301/15-267088

1	Кадастровый номер:	66:36:0102081:232	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



Условные знаки: —

5 Масштаб 1:700

Начальник межрайонного отдела № 5
(полное наименование должности)

Т. И. Торонова
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР АРЕНДЫ

Уведомление Службы государственной регистрации, кадастра и картографии Свердловской области
Номер регистрационного документа №
Производная от государственной регистрации

Дата регистрации: 22 ИЮН 2015
Номер регистрационного документа: 66-66/029-66/029 666 2015
Регистратор: Ю. С.

-55-