

Договор аренды земельного участка № 4300022531
(л/с 314300160016481)

от 23.05.2016

г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Громыко Сергея Валерьевича, действующего на основании доверенности от 27.01.2016 № 1008/01, и общество с ограниченной ответственностью «СтройИнжиниринг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Магерламовой Инны Викторовны, действующего на основании Устава, в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из земель населённых пунктов земельный участок (далее – «Участок») площадью 21135 кв.м, расположенный в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, по ул. им. Снесарева, 10, кадастровый номер 23:43:0427001:875.

1.2. Границы Участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется с видом разрешённого использования: многоэтажное жилищное строительство.

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передаётся Арендатору на основании акта приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

2. Арендная плата

2.1. Расчёт арендной платы приведён в приложении к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар, изменением кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешённого использования земельного участка, переводе земельного участка из одной категории в другую, изменении рыночной стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год, не более одного раза в год. Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределённому кругу лиц и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка).

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществлённая не позднее чем за 6 месяцев до перерасчёта арендной платы (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка).

2.3. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с 23.05.2016 по 23.05.2019) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платёж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчёт арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком, который оформляется приложением к Договору.

2.4. Арендная плата (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце) вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа начала каждого месяца путём перечисления по следующим реквизитам:

получатель – Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар), ИНН –

2310041258, КПП – 231001001, ОКТМО – 03701000, расчётный счёт 40101810300000010013 в Южном ГУ Банка России г. Краснодар, БИК 040349001.

В платёжном документе указываются: КБК 92111105012040012120 (арендная плата; пеня), период, за который осуществляется платёж, номер Договора, номер лицевого счёта плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.5. В случае изменения платёжных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несёт ответственность, предусмотренную подпунктом 5.2. настоящего Договора.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2 настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. Отказаться от исполнения Договора в случае возобновления Договора на неопределённый срок, предупредив Арендатора за один месяц о прекращении Договора и необходимости освободить и возвратить земельный участок.

Предупреждение об отказе от Договора производится заказным письмом с уведомлением о вручении по всем известным Арендодателю адресам Арендатора.

Предупреждение считается вручённым в день его получения другой стороной, а в случае отсутствия другой стороны - в день извещения организацией почтовой связи либо получения информации из интернет-сервиса ФГУП «Почта России» об отсутствии Арендатора по всем известным Арендодателю адресам или истечения срока хранения почтовой корреспонденции.

3.2.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

невнесение арендной платы за Участок более двух раз подряд по истечении срока, указанного в пунктах 2.3, 2.4 раздела 2 настоящего Договора;

неиспользование Участка (его части) в течение трёх лет либо использование Участка не по целевому назначению и виду разрешённого использования, указанному в пункте 1.3 раздела 1 настоящего Договора;

использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 4.1.11-4.1.14 пункта 4.1 раздела 4 настоящего Договора;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с пунктом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого месяца копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Не позднее 20 января года, следующего за отчётным, производить с Арендодателем сверку расчётов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования.

4.1.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

При застройке предоставленного земельного участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

В случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения приостановить или полностью прекратить проведение работ по застройке предоставленного земельного участка и их финансирование и (или) кредитование.

Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории предоставленного земельного участка.

4.1.7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счёт изменения, произведённые на

Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.9. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причинённых в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.11. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, её утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство, реконструкцию в установленном порядке.

4.1.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.14. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.15. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.16. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты, расположенные на земельном участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на земельном участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.17. Не позднее чем через 30 дней с момента заключения настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права на земельный участок.

4.1.18. Оплатить расходы по регистрации права аренды земельного участка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.19. В трёхдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю экземпляр зарегистрированного договора аренды.

4.1.20. Арендатор несёт другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведённые объекты до их приёма в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.5. По договорам аренды сроком до 5 лет передавать в залог право аренды Участка без согласия Арендодателя.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешённого использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования Участка и утверждённой проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, Арендатор обязан возместить вред в полном объёме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путём переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует в течение 3 лет с 23.05.2016 по 23.05.2019.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Прекращение действия договора

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 6.1 настоящего Договора.

В течение десяти дней после истечения срока действия Договора, если Договор не возобновился на неопределённый срок, либо в случае отказа от Договора или после досрочного его расторжения Арендатор возвращает Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению. В случае отсутствия на Участке имущества Арендатора, Участок считается возвращённым Арендодателю в день расторжения договора либо в день истечения срока, указанного в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 раздела 3 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8. Изменения договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке, за исключением изменения ставок арендной платы, указанных в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 6 экземплярах; по одному для Арендатора, Арендодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

копия решения уполномоченного органа о предварительном согласовании предоставления Участка (в случае, если данное решение издавалось);

кадастровый паспорт Участка;

акт приёма-передачи Участка;

расчёт арендной платы на основании кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка);

расчёт арендной платы на основании рыночной стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка).

9. Особые условия

9.1. Арендатор обязан обеспечить требования безопасности при строительстве, реконструкции и эксплуатации объекта на предоставленном земельном участке и прилегающей к нему территории.

9.2. Соблюдать режим использования земельного участка, расположенного в охранной зоне инженерных коммуникаций.

9.3. Обеспечить на участке многоэтажное жилищное строительство.

9.4. Не позднее 01.10.2014 обратиться за разрешением на ввод объектов в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного комплекса Российской Федерации.

9.5. Реализовать 20 % общей жилой площади в строящихся жилых домах по цене, устанавливаемой ежеквартально приказом Министерства регионального развития Российской Федерации «О средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации».

9.6. Технические условия определены. Платой за подключение является сумма затрат на выполнение технических условий.

Арендодатель:

Юридический адрес:

г. Краснодар
ул. Красная, 122

Арендатор:

Юридический адрес:

г. Краснодар,
ул. им. Тургенева, 88/1

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810300000007896

к/с № 30101810400000000713

филиал Южный ОАО «Уралсиб»

г. Краснодар БИК 040349713

ИНН 2308138319

ОГРН 1072308012688

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

М.П.

С.В.Громыко

Арендатор:

М.П.

И.В.Магерламова

Приложение № 1
к договору аренды земельного
участка № 4300022531
(л/с 314300160016481)
от 23.05.2016

А К Т приёма-передачи земельного участка

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Громько Сергея Валерьевича, действующего на основании доверенности от 27.01.2016 № 1008/01, передала земельный участок площадью 21135 кв.м, кадастровый номер 23:43:0427001:875, находящийся в Карасунском внутригородском округе города Краснодара по ул. им. Снесарева, 10, а общество с ограниченной ответственностью «СтройИнжиниринг» в лице генерального директора Магерламовой Инны Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», приняло его.

Участок передан с видом разрешённого использования: многоэтажное жилищное строительство.

На Участке расположены следующие строения: объект незавершённого строительства с кадастровым номером 23:23:0427001:6883.

В использовании Участка имеются следующие ограничения: нет

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.



С.В.Громько

М.П.



И.В.Магерламова

Приложение
к договору аренды земельного
участка № 4300022531
(л/с № 314300160016481)
от 23.05.2016 г.

**Расчет арендной платы на основании
кадастровой стоимости**

Размер годовой арендной платы на основании кадастровой стоимости
рассчитывается по формуле:

$$АП = Кс \times С, \text{ где}$$

АП - размер арендной платы за земельный участок;
Кс - кадастровая стоимость земельного участка: 378 004 970.10 руб.;;
С - ставка арендной платы: 0.3 % (3.3.1);

$$АП = 378\,004\,970.10 \times 0.3\% = 1\,134\,014.91 \text{ руб.}$$

**(Один миллион сто тридцать четыре тысячи четырнадцать рублей
91 копейка)**

Основание проведенных расчетов:

*Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского
края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за
земельные участки, находящиеся в государственной собственности
Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность
на которые не разграничена на территории Краснодарского края,
предоставленные в аренду без торгов»*


ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:



М.П.  С.В. Громыко

Арендатор:



 И.В. Магерламова

Прошнуровано и скреплено
печатью

405107 карточка листов

Е.И. Пономарева

С.В. Хнычкина



Федеральная служба
территориальной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю
регистрационного округа *23*

Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации *04 ИЮЛ 2016*
Номер регистрации *001/846/16-3625*

Юрченко Л.В.
(подпись, Ф.И.О.)

Юрченко Л.В.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" мая 2016г. № 2343/12/16-579113

1	Кадастровый номер:	23:43:0427001:875	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	23:43:0427001				
5	Предыдущие номера:	23:43:0427001:60	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.07.2011		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 23:43:0427001:6883					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Снесарева, 10					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: многоквартирное жилищное строительство					
12	Площадь: 21135 +/- 51 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 378004970.10 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 23:43:0427001:876					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 23:43:0427001:60					
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 учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Заместитель начальника отдела _____ М.П. _____ Е.Н. Элбакидзе
 (наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" мая 2016г. № 2343/12/16-579113

1	Кадастровый номер: 23:43:0427001:875	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
<p>The diagram shows a land plot with boundary points numbered 1 through 21. The plot is irregular, with a large section on the left and a smaller section on the right. The area is labeled as 23:43:0427001:875. There are two small square symbols in the upper left corner of the plot area. The boundary points are: 1 (top left), 2 (left side), 3 (bottom left), 4 (bottom left), 5 (bottom left), 6 (bottom right), 7 (bottom right), 8 (right side), 9 (right side), 10 (top right), 11 (top right), 12 (top right), 13 (top right), 14 (top right), 15 (top right), 16 (top right), 17 (top right), 18 (top right), 19 (top right), 20 (top left), 21 (top left).</p>					
5	Масштаб —				

Заместитель начальника отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Е.Н. Элбакидзе

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" мая 2016г. № 2343/12/16-579113

1	Кадастровый номер: 23:43:0427001:875		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав		
2	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Кубанькапстрой"			

Заместитель начальника отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Е.Н. Элбакидзе

(инициалы, фамилия)