

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 109 /2017**

Свердловская область
г. Каменск - Уральский

28.12 2017

ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского», в лице председателя Комитета Язовских Юлии Васильевны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное ремонтно-строительное управление-2», в лице генерального директора Спешилова Николая Павловича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

на основании заявления генерального директора ООО «СРСУ-2» Спешилова Н.П. от «22» декабря 2017 года, руководствуясь статьями 22, 39.2, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок, находящийся в государственной собственности (далее - Участок):

1.1.1. категория земель - земли населенных пунктов

1.1.2. кадастровый номер земельного участка 66:45:0100209:76

1.1.3. площадь земельного участка 3153 кв.м.

1.1.4. местоположение: Свердловская область, г.Каменск-Уральский, проспект Победы, с северной стороны жилого дома №34

1.1.5. разрешенное использование: размещение многоквартирного дома.

1.2. На земельном участке расположен объект незавершенного строительства, кадастровый номер 66:45:0100209:238, принадлежащий на праве собственности ООО «СРСУ-2» (запись регистрации в ЕГРН №66:45:0100209:238-66/003/2017-1, 20.12.2017).

1.3. Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на кадастровом паспорте земельного участка.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды и обязательств по Договору устанавливается на 3 года для завершения строительства объекта, указанного в пункте 1.2. Договора, с 13.04.2017 по 12.04.2020.

2.2. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные в настоящем договоре условия применяются к отношениям, возникшим до регистрации Договора в установленном порядке.

2.3. Договор прекращает действие по истечении срока, а также по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

2.4. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

- 3.1.2. передавать полученный Участок в субаренду третьим лицам с согласия Арендодателя в пределах срока договора аренды;
- 3.2. Арендатор обязан:
- 3.2.1. эффективно использовать полученный в аренду Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также иными условиями, установленными Договором, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту. Содержать зеленые насаждения, расположенные на Участке, не допускать их повреждение и незаконный снос;
- 3.2.2. не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- 3.2.3. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, правил землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский, действующих санитарных норм и правил, и других правил и нормативов, правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории муниципального образования город Каменск-Уральский;
- 3.2.4. осуществлять либо обеспечивать за счет собственных средств уборку отведенной территории земельного участка, принимать меры по содержанию в чистоте и сохранению находящихся на них объектов (элементов) благоустройства;
- 3.2.5. осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель;
- 3.2.6. соблюдать специально установленный режим использования земель;
- 3.2.7. не нарушать права других земле- и природопользователей;
- 3.2.8. своевременно вносить арендную плату за землю;
- 3.2.9. не передавать полученный Участок в субаренду третьим лицам;
- 3.2.10. возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- 3.2.11. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;
- 3.2.11. в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом.
- 3.3. Арендодатель имеет право:
- 3.3.1. осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель Арендатором;
- 3.3.2. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- 3.3.3. вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- 3.3.4. требовать у Арендатора предоставления платежных документов, подтверждающих своевременность внесения арендной платы.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Обязательства по внесению арендной платы возникают с 13.04.2017.
- 4.2. Расчет арендной платы производится в соответствии с действующим законодательством и оформляется в виде приложения к настоящему Договору на календарный год его заключения (приложение №1).
- 4.3. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и/или органом местного самоуправления, а также в случае изменения кадастровой стоимости на основании правового акта, утверждающего результаты

кадастровой оценки земель без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

4.4. Арендатор обязан до 30 марта каждого года, следующего за годом заключения настоящего Договора уточнить величину арендной платы на текущий год, обратившись письменно к Арендодателю. Не предоставление Арендодателем расчета арендной платы на текущий год не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения арендной платы. До момента получения Арендатором расчета арендной платы на новый период, но не позднее 30 марта каждого года, Арендатор обязан вносить арендную плату суммой, указанной в расчете для аналогичного периода предыдущего года, при этом пени на разницу сумм текущего и измененного размера арендной платы не начисляются.

4.5. Арендатор обязан уточнить реквизиты для перечисления арендной платы в ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского» по адресу: 623400, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Тевосяна, №13.

4.6. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно согласно расчета (приложение №1) с оплатой не позднее 10 числа текущего месяца. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от Арендатора денежных средств на счет Комитета по управлению имуществом.

4.7. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляются пени по 0,1% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.8. Отказ Арендатора от внесения арендной платы, либо не внесение им арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 2 (двух) месяцев является основанием для принудительного взыскания арендной платы.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий Договора, его досрочное расторжение осуществляется по соглашению сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. Действие Договора прекращается по истечении срока, указанного в п.2.1 настоящего Договора.

5.3. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя возможно на основании решения суда в случае:

5.4.1. использование земельного участка в размерах, превышающих указанные в п.1.1.3. Договора;

5.4.2. изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

5.4.3. передачи арендованного участка в субаренду;

5.4.4. несоблюдении требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, правил землепользования и застройки муниципального образования город Каменск-Уральский, действующих санитарных норм и правил, и других правил и нормативов, правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории муниципального образования город Каменск-Уральский;

5.4.5. использования земли не по целевому назначению;

5.4.6. использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя, почва, ухудшению экологической обстановки.

5.4.7. не внесения арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 2 (двух) месяцев.

5.5. В соответствии с п.4 ст.425 Гражданского кодекса РФ, окончание срока действия договора не освобождает Арендатора от ответственности за его нарушение.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры между сторонами подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Свердловской области.

6.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

6.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.4. Передача Участка состоялась до подписания настоящего договора и акт приема-передачи составляться не будет.

Приложение:

1. Расчет арендной платы земельного участка.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского» ОГРН 1026600933721 ИНН 6612001428. Юридический/почтовый адрес: 623400, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Ленина, №34, тел./факс: (3439) 396770 E-mail: imush@admnet.kamensktel.ru

Председатель Комитета



Ю.В. Язовских

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное ремонтно-строительное управление-2» ОГРН 1054500105010 ИНН 4501116243. Юридический адрес: 620085, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Смоленская, №16

Генеральный директор



Н.П. Спешилов

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка

№ 169 /2017 от 28.12.2017

Арендатор: ООО "СРСУ-2" ИНН 4501116243

Местоположение земельного участка: Свердловская область г. Каменск-Уральский пр.Победы
примечание: с северной стороны жилого дома №34

Кадастровый номер: 66:45:0100209:76

Площадь земельного участка: 3153 (м. кв.)

Категория земель: Земли населенных пунктов

Кадастровая стоимость земельного участка: 14254713 (руб.)

Ставка арендной платы (Стп): 0.3 (%) ЗУ, предоставленные для жилищного строительства

Коэффициент увеличения (Ку): 1.04

Понижающий коэффициент (Пк): 1 нет льгот

за период 13.04.2017-31.12.2017 - $((14254713 * 0.3 * 1.0 * 1.04 * 1.0 * 1) / (1 * 100)) / 365 * 263 = 32046.16$

итого: 32046.16 (руб.)

Месяц	Платёж
Май	5970.58
Июнь	3655.46
Июль	3777.3
Август	3777.3
Сентябрь	3655.46
Октябрь	3777.3
Ноябрь	3655.46
Декабрь	3777.31
Итого	32046.16

1. Годовой размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

$$АП = (КС * СтАП * Ку * Пк) / 100$$

КС - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка (рублей);

СтАП - ставка арендной платы, утвержденная постановлением Правительства Свердловской области;

Пк - понижающий коэффициент для отдельных категорий лиц, установленный постановлением Правительства Свердловской области;

Ку - коэффициент увеличения, ежегодно устанавливаемый Правительством Свердловской области, с учетом показателей инфляции (сводного индекса потребительских цен), предусматриваемых прогнозом социально-экономического развития Свердловской области на очередной год.

2. Ежемесячный размер арендной платы определяется по формуле:

$$РАП = АП / кол-во дней в году * кол-во дней в мес.$$

3. Перечисление средств осуществляется по следующим реквизитам:

Получатель: Управление федерального казначейства по Свердловской области (ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменск-Уральского»), ИНН 6612001428, КПП 661201001 ОКТМО 65740000, Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, счет федерального казначейства 4010181050000000000, КСЗК №021115012140001120.

В назначенном месте обязательно указать номер и дату договора аренды земельного участка.

Расчет произвел специалист отдела по земле

Рашектаев Е.А. 04.01.2018

С расчетом согласовано: 

ООО "Специализированное жилищно-строительное управление-2"



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

Произведена государственная регистрация договора аренды
Дата регистрации 15 февраля 2018 г.
Номер регистрации 66:45:0100209:76-66/003/2018-2
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав Красноярв В.А.
(Ф.И.О.)



В настоящем договоре
пронумеровано, пронумеровано,
сфрешено печатью
5 (Пять) (листа(ов))
Председатель Комитета
Язовских Ю.В.