

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДОГОВОР аренды земельного участка

от «04» 12 2019г.

№ 37827

г. Ростов-на-Дону

20 г.

На основании п.п. 10 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, в лице и.о. директора Департамента Безбородых Александра Анатольевича, действующего на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 №684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и **Закрытое акционерное общество "Кубанская марка"** в лице генерального директора Степура Марата Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, из земель населенных пунктов, с кадастровым №61:44:0020322:68, имеющий адресный ориентир: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Тимофеева, 18**, (далее - Участок), для использования в целях строительства многоквартирного жилого дома, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, площадью **2711 кв. м.**

1.2 На земельном участке обременения и ограничения отсутствуют.

2. Срок договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается с даты регистрации настоящего договора до **13 ноября 2022 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 Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Размер арендной платы в год за Участок составляет **417627,11 (Четыреста семнадцать тысяч шестьсот двадцать семь рублей 11 копеек)**

Расчет размера арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

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. Первый платёж вносится Арендатором до 20 числа последнего месяца квартала, в котором заключен договор.

Арендная плата вносится путём перечисления по следующим реквизитам: **Наименование получателя: УФК по РО (Минимущество РО), ИНН: 6163021632, КПП: 616301001, Код ОКТМО: 60701000, Номер счета получателя: 40101810303490010007, Наименование банка: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), БИК: 046015001, Код бюджетной классификации: 81511105012040000120, Наименование платежа: Арендная плата за землю**

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.3 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об их установлении и обязательного заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы к данному Договору не требуется.

3.4 Размер арендной платы изменяется в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

5 В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесенные арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пене за предыдущие периоды.

Указание арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка погашения образовавшейся задолженности по арендной плате и пене, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пене за землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списании пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 4.1.3. В соответствии с п.2 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:
- а) невнесения арендатором арендной платы в полном объеме два и более раза подряд в установленный договором срок;
 - б) использования арендатором Участка не в соответствии с его разрешенным видом использования;
 - в) неиспользования (неосвоения) Участка в течении 3 (трех) лет;
 - г) неполучения разрешения на строительство объекта в срок, обеспечивающий возможность строительства объекта до окончания действия Договора.
- При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанному в данном пункте настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента исполнения арендодателем обязанности по уведомлению арендатора о таком отказе.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. путем публикации реквизитов в средствах массовой информации и Интернете.
- 4.3. Арендатор имеет право:
- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
- 4.3.2. Вправе передавать свои арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия Арендодателя.
- 4.4. Арендатор обязан:
- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с 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 и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 4.4.5. После подписания Договора, заключенного на год и более, и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области в установленном законом порядке.
- 4.4.6. После регистрации передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам, в месячный срок с момента проведения государственной регистрации предоставить Арендодателю договор переуступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.
- 4.4.7. 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.
- 4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Отведенную территорию содержать в соответствии с Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону.
- 4.4.9. Письменно в десятидневный срок с момента изменения реквизитов, наименования, местонахождения или реорганизации уведомить об этом Арендодателя.
- 4.4.10. Выполнять требования соответствующих служб города по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.11. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок с момента прекращения деятельности направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования реквизитов лиц, к которым перешли права с приложением копий документов, подтверждающих переход прав и обязанностей по Договору.

4.4.12. Не нарушать права других землепользователей.

4.4.13. Устранить за свой счет изменения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя по его письменному требованию (предписанию).

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

4.6. Использовать участок в соответствии с ограничениями, установленными действующим 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 ставки рефинансирования ЦБ, действующей на момент просрочки, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

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

5.4. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору (кроме нарушения арендатором условий договора о размере и сроке внесения арендной платы) другая сторона направляет нарушившей стороне претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в месячный срок.

5.5. В случае, если действия Арендатора привели к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемой территории, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.6. Уплата пени, установленной договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, за исключением п.3.3 Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также прекращен в случаях, указанных в пункте 4.1.3.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Подсудность по указанным спорам устанавливается по местонахождению Арендодателя.

8. Особые условия договора

8.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.2. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по Договору.

8.3. При прекращении договора аренды, Арендатор обязан передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве, не хуже первоначального по акту приема-передачи.

8.4. Платеж по данному Договору необходимо производить **отдельным** платежным поручением (квитанцией).

8.5. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьим лицам.

8.6. Арендная плата рассчитывается с момента регистрации настоящего договора аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

7. С мо
рав на
7.03.20

8. Зем
Центра
Батай

Аренд
г. Рост
ОКПС

Аренд
ИНН:
регис
г. Кр

1
2

7. С момента регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области договор № 35794 от 07.03.2015 утрачивает силу.

8. Земельный участок расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов: "Платов", Центральный", Ростов-на-Дону "Северный" (подзоны № 3,6), экспериментальной авиации "Роствертол" Батайск.


9. Реквизиты сторон

Арендодатель: Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 47, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОГРН 1026103305304, ОКОНХ 97600, ОКПО 33336896, т.269-05-24, 240-92-88, 240-83-17

Арендатор: Закрытое акционерное общество "Кубанская марка", г. Краснодар, ул. Ессентукская, 8, а/я 1400, ИНН: 2311011513, р/с 40702810800000000010, ООО КБ "Кубань Кредит", Основной государственный регистрационный номер 1022301977730 выдан Инспекцией Федеральной налоговой службы России № 5 по г. Краснодару 01.11.2002 г.

Подписи сторон:

Арендатор:  Степан М.Ю.
(подпись) (Ф.И.О.)

Арендодатель:  А.А. Безбородых
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.

Приложения к Договору

1. Расчёт арендной платы.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Расчет арендной платы

При определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы, установленная постановлением Правительства РО от 02.03.2015 №135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 09.07.2015 г. № 576 «О расчете арендной платы и ставках арендной платы по видам использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону, расположенных в границах муниципального образования "Город Ростов-на-Дону", и признании утратившими силу некоторых правовых актов Администрации города Ростова-на-Дону» с применением размеров коэффициентов, действующих на момент подписания договора. Коэффициент индексации установлен Федеральным законом от 01.12.2014 № 384-ФЗ "О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов", Федеральным законом от 14.12.2015 № 359-ФЗ "О федеральном бюджете на 2016 год", Федеральным законом от 19.12.2016 № 415-ФЗ "О федеральном бюджете на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов", Федеральным законом от 05.12.2017 № 362-ФЗ "О федеральном бюджете на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов" и Федеральным законом от 29.11.2018 № 459-ФЗ "О федеральном бюджете на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов"::

$A = Ki_{2015} \times Ki_{2016} \times Ki_{2017} \times Ki_{2018} \times Ki_{2019} \times KC \times Cap$ *см. примечание

$A = Ki_{2015}(1.055) \times Ki_{2016}(1.064) \times Ki_{2017}(1.04) \times Ki_{2018}(1.04) \times Ki_{2019}(1.043) \times KC(6595893.00) \times Cap(0.05) = 417627.11$ руб.

ИТОГО: 417627.11 руб. (Четыреста семнадцать тысяч шестьсот двадцать семь рублей 11 копеек)

Примечание: Расшифровка коэффициентов, применяемых в формуле расчёта арендной платы

Ki_{2019} -Коэффициент индексации 2019

Ki_{2018} -Коэффициент индексации 2018

Ki_{2017} -Коэффициент индексации 2017

Ki_{2016} -Коэффициент индексации 2016

Ki_{2015} -Коэффициент индексации 2015

KC-Кадастровая стоимость

Cap -Ставка арендной платы по виду использования земель, устанавливаемая в процентах от кадастровой стоимости земельного участка

A-арендная плата в год, руб.

Арендатор:



Стелура М.Ю.
(Ф.И.О)

Арендодатель:



А.А. Безбородых
(подпись)

(Ф.И.О.)

Департамент имущественно-земельных отношений
города Ростова-на-Дону
Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
4 (четыре) листов
Подпись  А.А. Безбородых
Дата 14.11.2019



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

Произведена государственная регистрация **договора аренды**

Дата регистрации 12.12.2019

Номер регистрации **61:44:0020322:68** - **61/019/2019-3**

Государственная регистрация осуществлена “ ”

Государственный регистратор прав

Бугаева Л.В.



Управление Федеральной службы геодезической и картографической информации по Северо-Кавказскому федеральному округу

