

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДОГОВОР
аренды земельного участка

01 _____

от « » *03* 2013 г.

г. Ростов-на-Дону

2013 г.

109
жк

На основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 7 декабря 2012 г. № 10 Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в лице заместителя директора департамента Нестеровой Нины Ниловны, 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 от 17.04.2009 № 1398, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и Общество с ограниченной ответственностью "Ника" в лице директора Костромин Михаила Семеновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", 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 из земель населенных пунктов с кадастровым № 61:44:0021006:21 имеющий адресные ориентиры: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, дом 23/10, (далее - Участок), для использования в целях строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, площадью 5588 кв. м.

1.2 На участке имеются обременения: ипотека в силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

2. Срок договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается с даты регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Ростовской области до 1 июня 2016 г.

2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Размер арендной платы в год за Участок составляет 2123177,16 (два миллиона сто двадцать три тысячи сто семьдесят семь рублей 16 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 ОКАТО: 60401000000, Номер счета получателя: 40101810400000010002, Наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по РО, 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 пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

109 4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на мет 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.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Направить проект Договора на согласование в Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области.
- 4.2.3. 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. В случаях, установленных ст. 22 Земельного кодекса РФ, с согласия Арендодателя и Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе передавать в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии 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.
- 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. 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 с момента изменения реквизитов, наименования, местонахождения или реорганизации уведомить об этом Арендодателя.
- 4.4.9. Выполнять требования соответствующих служб города по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 4.4.10. В случае перехода прав Арендатора на здания, строения, сооружения, расположенные на Участке, к другому лицу в 10-дневный срок с момента государственной регистрации направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода приложением копий документов, подтверждающих переход права.
- 4.4.11. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и 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, о его письменному требованию (предписанию).

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 Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, действовавшей на момент просрочки, от размера внесенной 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 предъявляет претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в разумный 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, за исключением п.3.3.

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.

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 соглашению Арендодателя.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору, заключенному на год и более, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области, и направляются Арендодателю и в Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области для последующего учета.

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

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие в соответствии с гражданским законодательством.

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

8.5. Арендатор обязан выполнить в установленные сроки пункты правового акта органа местного самоуправления о предоставлении в аренду земельного участка.

8.6. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по договору.

8.7. С момента регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Ростовской области договор от 31.12.17 от 14.05.2009 утрачивает силу

8. и
дате
разме
ательс
ишени
торок
ения
ног
атор
РФ
их

8.8. Платеж по данному договору необходимо производить отдельным платежным поручением (итанцией).

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, КПО 33336896, т.269-05-24, 240-92-88, 24083-17

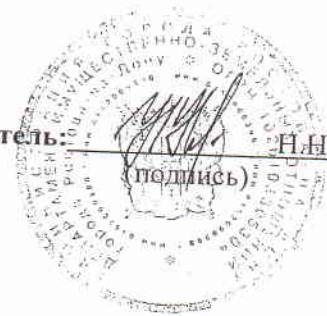
Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Ника", 344065 Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица 50-летия Ростсельмаша, дом 2"а" оф. 906, ИНН: 6166048209, р/с 40702810952090107676, Юго-западный банк СБ РФ, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц номер 1036166011947 выдан ИМНС России по Первомайскому району г.Ростова-на-Дону от 14.08.2003 г., т. 283-20-98

Подписи сторон:

Арендатор: _____
(подпись)



Арендодатель: _____
(подпись) Н.Н. Нестерова
(Ф.И.О.)



Приложения к Договору

1. Расчёт арендной платы.
2. Кадастровый паспорт Участка.
3. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор со стороны Арендатора.

Договор визирует: _____ Е.С. Серова

Договор проверил: _____ Л.С. Платонова

Договор подготовил: _____ Е.Н. Булатецкая



Расчет арендной платы

При определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы установленная постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 09.04.2012 г. № 240 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону» с применением размеров коэффициентов, действующих на момент подписания договора. Коэффициент индексации установлен Федеральным законом от 24.11.2008 № 204-ФЗ "О федеральном бюджете на 2009 год" (в редакции от 08.04.2009), Федеральным законом от 02.12.2009 № 308-ФЗ "О федеральном бюджете на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов" (в редакции от 03.11.2010), Федеральным законом от 13.12.2010 № 357-ФЗ "О федеральном бюджете на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов", Федеральным законом от 30.11.2011 № 371-ФЗ "О федеральном бюджете на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов", Федеральным законом от 03.12.2012 № 216-ФЗ "О федеральном бюджете на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов".

$A = K_{и2009} \times K_{и2010} \times K_{и2011} \times K_{и2012} \times K_{и2013} \times KС \times Сап$ *см. примечание

$A = K_{и2009}(1.13) \times K_{и2010}(1.08) \times K_{и2011}(1.065) \times K_{и2012}(1.06) \times K_{и2013}(1.055) \times KС(29215013.96) \times Сап(0.05) = 2123177.16$ руб.

ИТОГО: 2123177.16 руб. (два миллиона сто двадцать три тысячи сто семьдесят семь рублей 16 копеек)

Примечание: Расшифровка коэффициентов, применяемых в формуле расчета арендной платы

$K_{и2013}$ -Коэффициент индексации 2013

$K_{и2012}$ -Коэффициент индексации 2012

$K_{и2011}$ -Коэффициент индексации 2011

$K_{и2010}$ -Коэффициент индексации 2010

$K_{и2009}$ -Коэффициент индексации 2009

$KС$ -Кадастровая стоимость

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

A -арендная плата в год, руб.

Арендатор: _____
(подпись)



Арендодатель: _____ Н.Н. Нестерова
(подпись) (Ф.И.О.)



Департамент имущественно-
земельных отношений
города Ростова-на-Дону

Пронизано, пронумеровано, скреплено печатью
4 (четыре) листов

Подпись: *Н.Н. Нестерова* Н.Н. Нестерова

Дата: 17.01.2013



филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области (наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

27.02.2012, № 61/001/12-75101

1 Кадастровый номер 61:44:0021006:21

2 Лист № 1 3 Всего листов: 3

3 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.05.2007

4 Предыдущие номера: 61:44:021006:14, 61:44:021006:2, 61:44:021006:4, 61:44:021006:9

5 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

6 Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. 1-й Конной Армии, № 23/10

7 Категория земель: Земли населенных пунктов

8 Категория земель: Земли населенных пунктов

8.1 Категория земель: Земли населенных пунктов

8.2 Категория земель: Земли населенных пунктов

9 Разрешенное использование: Для строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками

10 Фактическое использование/характеристика деятельности: 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 5228.17

11 Площадь: 5588 +/- 26 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 29215013.96

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 5228.17

14 Система координат: СК кадастрового округа

15 Сведения о правах: 15 Особые отметки: Кадастровый номер 61:44:0021006:21 равнозначен кадастровому номеру 61:44:021006:0021. Предыдущий кадастровый номер 61:44:021006:2

16 Сведения о правах: 16 Особые отметки: Кадастровый номер 61:44:021006:0002. Предыдущий кадастровый номер 61:44:021006:4 равнозначен кадастровому номеру 61:44:021006:0004

17 Сведения о правах: 17 Особые отметки: Кадастровый номер 61:44:021006:9 равнозначен кадастровому номеру 61:44:021006:14

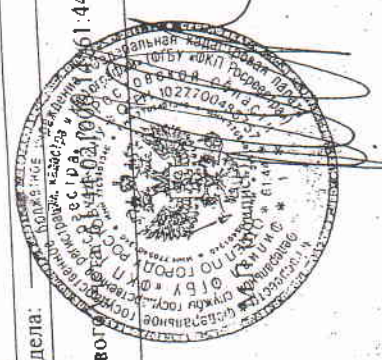
18 Сведения о правах: 18 Особые отметки: Кадастровый номер 61:44:021006:0014

18.1 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки: 18.1 Номера образованных участков: 61:44:0021006:21

18.2 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки: 18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: 61:44:021006:2, 61:44:021006:4, 61:44:021006:9

18.3 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки: 18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 61:44:021006:2, 61:44:021006:4, 61:44:021006:9

И.о. заместителя
начальника отдела
Д.А. Дащенко

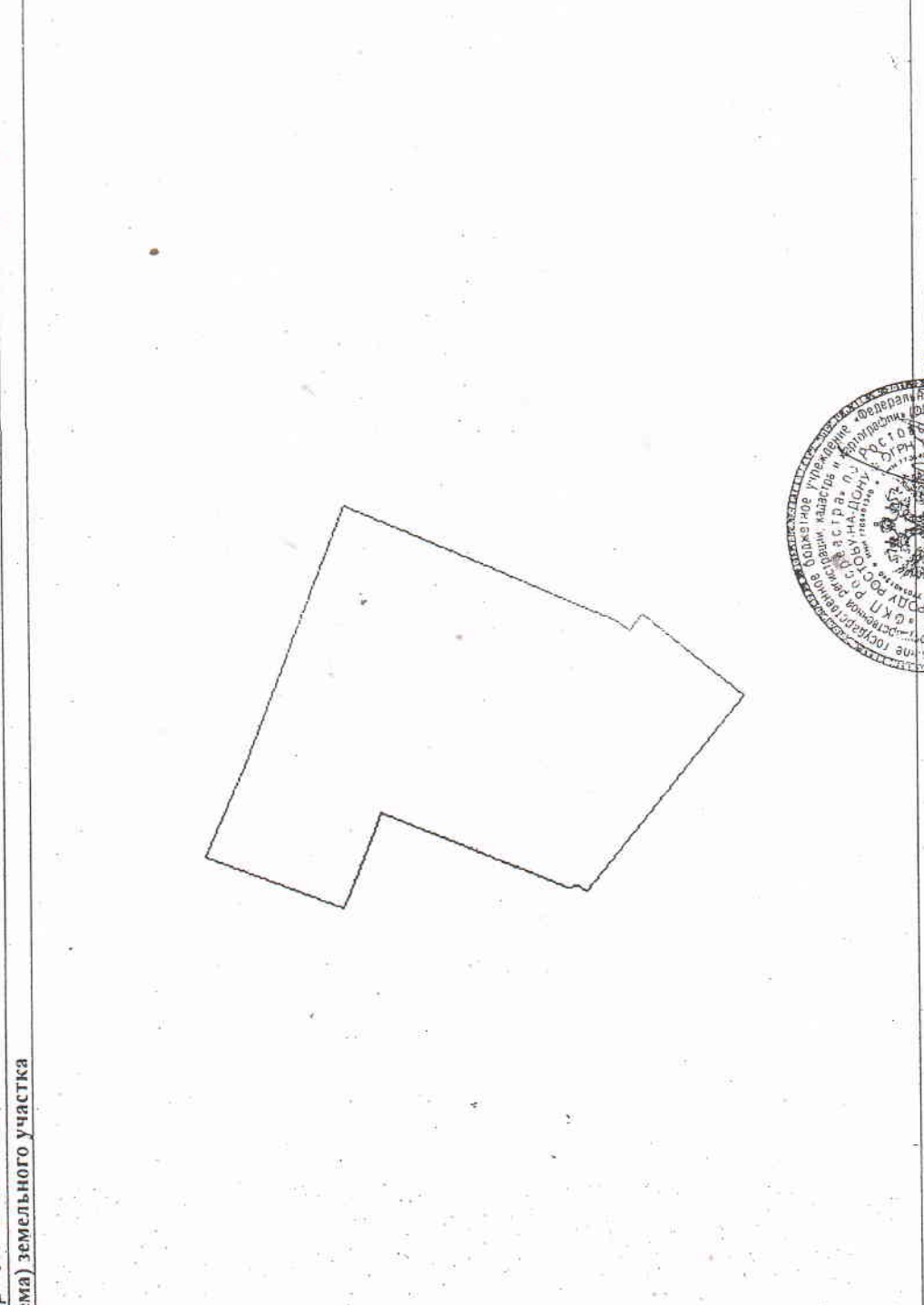


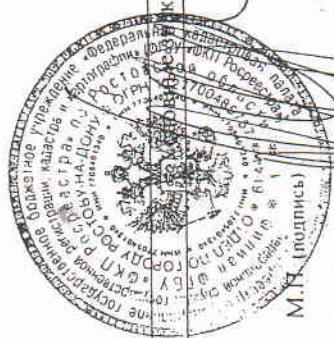
Отдел по городу Ростову-на-Дону
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

27.02.2012 № 61/001/12-75101

1	Кадастровый номер	61:44:002:1006:21	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 						
5	Масштаб	1:1500	<p>И.о. заместителя начальника отдела Д.А. Дащенко (инициалы, фамилия)</p>			



Отдел по городу Ростову-на-Дону
(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.3

27.02.2012 № 61/001/12-75/01

1	Кадастровый номер	61:44:0021006:21		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	—	весь	- арест	—			
2	—	весь	Ипотека в силу закона	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве			
3	—	весь	в силу договора	Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)			
4	—	весь	аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Ника"			

Отдел по городу Ростову-на-Дону
(наименование должности)

И.О. заместителя
начальника отдела
Д.А. Дашенко
(подпись, фамилия)

