

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ Г. АСТРАХАНИ
№ 114/2019

г. Астрахань

7 февраля 2019г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования "Город Астрахань" (далее по тексту - управление), именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующего на основании Положения об управлении, распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 06.02.2019 № 24-р-л, с одной стороны, и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВОЛГО-КАСПИЙСКАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" в лице ДИРЕКТОРА ДРОЗДОВОЙ М.В., действующего на основании Устава, ИНН 3015105210, расположенное по адресу: Г. АСТРАХАНЬ, КИРОВСКИЙ РАЙОН, ПЛ. ЛЕНИНА, Д. 2, ПОМ. 034,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании пп. 10 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 21 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 2652 кв.м. (две тысячи шестьсот пятьдесят два кв.м.) из земель населенных пунктов с кадастровым номером 30:12:010066:223 находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Г. АСТРАХАНЬ, КИРОВСКИЙ РАЙОН, УЛ. БЕЛГОРОДСКАЯ, 13 (далее - Участок), вид разрешенного использования МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)

Договор одновременно является актом приема-передачи Арендатору земельного участка.

II. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок с 19.12.2018г. по 18.12.2021г.

III. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок определен в Расчете арендной платы, указанный в Разделе VIII настоящего Договора.

3.2. Арендная плата начисляется с 19.12.2018г. (с момента предоставления земельного участка).

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в бюджет ежемесячно в размере 1/10 от общей годовой суммы арендной платы до 15 числа соответствующего месяца, с учетом первого платежа в феврале соответствующего года и последним - в ноябре этого года, путем перечисления на счет р/с 40101810400000010009 Управление Федерального казначейства по АО (Управление, л/счет 04253393400), БИК 041203001 отделение Астрахань, КПП 301501001, ИНН 3015090933, код бюджетной классификации 70611105012040001120, ОКТМО 12701000.

3.4. В случае заключения договора аренды земельного участка путем проведения аукциона на право заключения договора аренды, размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", является постоянным и не подлежит изменению в течение всего срока договора аренды.

В иных случаях, размер арендной платы изменяется при изменении кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, утверждаемой нормативным правовым актом субъекта РФ, базовой ставки арендной платы, устанавливаемой нормативным правовым актом органа местного самоуправления и уровня инфляции.

3.5. Изменение размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости, базовой ставки арендной платы или корректировочных коэффициентов к ней является обязательным для сторон договора аренды земельного участка без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, и нарушении других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. В одностороннем порядке изменять:

базовую ставку арендной платы, устанавливаемую нормативным правовым актом органа местного самоуправления, в т.ч. при изменении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков по землям различного вида разрешенного использования, кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, утверждаемых нормативным правовым актом субъекта РФ, с информированием Арендаторов через средства массовой информации, а также при переоформлении договора.

4.1.5. Вносить в Договор иные изменения, не оговоренные настоящим Договором, при изменении действующего законодательства и нормативных правовых актов РФ, субъектов РФ, органа местного самоуправления.

4.1.6. В случаях, связанных с необходимостью досрочного прекращения права Арендаторов на аренду земельного участка для муниципальных нужд, гарантировать Арендаторам предоставление земельного участка в другом месте и возмещение Арендаторам затрат, связанных с освоением земель и строительством зданий, строений, сооружений, дорог, инженерных сетей и т.п., в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ по утвержденным органом местного самоуправления расценкам.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.2.3. Не использовать и не предоставлять право третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По письменному согласию Арендодателя а в случае заключения Договора на срок, более чем пять лет- без такого согласия, передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка, при условии обязательного уведомления Арендодателя, если запрет на совершение указанных действий не установлен действующим законодательством.

4.3.3. По письменному согласию Арендодателя, а в случае заключения Договора на срок, более чем пять лет - без такого согласия, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать 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 аренды земельного участка, при условии обязательного уведомления Арендодателя, если запрет на совершение указанных действий не установлен действующим законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с градостроительным регламентом и видом разрешенного использования земельного участка.

4.4.3. Юридическим лицам – Арендатору самостоятельно выполнять перерасчет арендной платы за землю на текущий финансовый год в соответствии с установленными администрацией города Астрахани на данный год базовыми ставками арендной платы за землю и предоставлять расчет арендной платы за землю в Управление муниципального имущества администрации г.Астрахани ежегодно до 1 февраля текущего года.

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

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. 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.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, к загрязнению и захламлению прилегающих земель, а также выполнять работы по благоустройству Участка и прилегающей территории, соблюдать требования санитарного законодательства.

4.4.8. Письменно уведомлять Арендодателя в 10-дневный срок:

а) с момента совершения сделки либо иного действия- о совершении сделок, а так же иных действий, связанных с переходом к третьим лицам прав на принадлежащие Арендатору объекты недвижимости, расположенные на Участке, передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, передаче земельного участка в субаренду;

б) с момента внесения изменений в Единый государственный реестр юридических лиц- о реорганизации Арендатора;

в) с момента внесения изменений - об изменении паспортных данных, места регистрации, наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских и иных реквизитов Арендатора.

4.4.9. При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока все неотделимые улучшения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, передать Арендодателю безвозмездно, произведенные с согласия Арендодателя - продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене (согласно отдельному договору на строение и др.).

4.4.10. Отделимые улучшения, произведенные Арендатором, перенести на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях, но не позднее 180 (ста восьмидесяти) календарных дней до истечения срока Договора или его расторжения, с уплатой Арендодателю пропорциональной части годовой арендной платы за этот период.

4.4.11. После окончания сроков действия настоящего Договора Арендатор обязан передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе I настоящего Договора.

4.4.12. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.13. В случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации его правопреемник после ликвидации - физического лица его наследник после смерти обязан направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на переоформление документов землепользования, удостоверяющих право на участок, или заявить об отказе.

В случае прекращения деятельности Арендатора - юридического лица его правопреемник после ликвидации обязан направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить об отказе.

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

V. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по настоящему Договору другая Сторона может применить штрафные санкции в соответствии с условиями настоящего Договора за:

- нарушение установленного режима вида разрешенного использования земельного участка;
- незаконное присоединение и использование дополнительного земельного участка из состава земель населенных пунктов к участку, предоставленному в аренду по настоящему Договору;
- самовольную переуступку права пользования землей другим физическим и юридическим лицам;
- уклонение от своевременного возврата Арендодателю земельного участка после окончания срока действия договора и возражения со стороны Арендодателя о возобновлении Договора на тех же условиях на новый срок.

Арендодатель вправе применить штрафные санкции в отношении Арендатора - юридических лиц в размере 150-ти минимальных размеров оплаты труда, установленного действующим законодательством для исчисления штрафов.

5.2. Ответственность за правильность исчисления и своевременность уплаты арендной платы за земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям, организациям возлагается на их руководителей.

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

5.4. В случае, если Арендодатель допускает какие-либо действия, которые приведут к невозможности использования земельного участка, в результате чего Арендатор будет нанесен имущественный ущерб, последний вправе обратиться в установленном законом порядке в суд.

5.5. В случае разглашения содержания Договора одной Стороной, в результате которого другой Стороне наносится ущерб, Договор по инициативе пострадавшей Стороны может быть расторгнут в судебном порядке.

5.6. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

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

VI. Особые обстоятельства

6.1. В настоящем Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрывы магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при не устранении этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

6.2. Стороны согласны, что иные правообладателя помещений в этом здании имеют право на вступление в этот договор.

VII. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для досрочного расторжения Договора.

7.3. Настоящий Договор не подлежит разглашению.

7.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

VIII. Расчет размера арендной платы за земельный участок

Территориально-экономическая зона г.Астрахани:

Площадь арендуемого земельного участка: 2652 кв.м.

Базовый размер арендной платы за 1 кв.м, земельного участка, предоставленного

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

в руб. по годам, начиная с момента предоставления земельного участка:

2018г.: 2019г.:

Коэффициент, применяемый к базовому размеру арендной платы за землю, устанавливаемый администрацией города Астрахани и учитывающий вид разрешенного использования земельного участка:

2018г.: 2019г.:

Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.)

2018г.: 5883.64; 2019г.: 5883.64;

Ставка налога:

2018г.: 0.0005; 2019г.: 0.0005;

Арендатор ООО "ВКРК": расчет размера арендной платы за землю по годам, начиная с момента предоставления земельного участка (руб):

2018г.: $5883.64 \times 0.0005 \times 2652 \times 13 : 365 = 277.87$

2019г.: $5883.64 \times 0.0005 \times 2652 \times 365 : 365 = 7801.71$

Всего к уплате (руб.): 8079,58

Примечание:

1. Арендатор осуществляет перерасчет размера арендной платы за землю в соответствии с действующим законодательством и по ставкам, устанавливаемым органом местного самоуправления.

2. Начисленная за 2018, 2019 г. арендная плата вносится арендатором равными частями до 15 числа каждого месяца, с первым сроком уплаты до 15 числа месяца, следующего за месяцем осуществления государственной регистрации Договора (доп. соглашения) и последним сроком уплаты до 15 ноября текущего бюджетного года.

3. В случае государственной регистрации Договора (доп. соглашения) в октябре, ноябре, декабре текущего бюджетного года начисляется за 2018, 2019 г. арендная плата вносится арендатором по 1/2 от начисленной суммы в срок до 15 числа последующих двух месяцев, следующих за месяцем осуществления государственной регистрации Договора (доп. соглашения).

Адреса, реквизиты сторон, подписи сторон

Арендатор

Арендодатель

Арендатор

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ВОЛГО-КАСПИЙСКАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"

Адрес: Г. АСТРАХАНЬ, КИРОВСКИЙ РАЙОН, ПЛ. ЛЕНИНА,
Д. 2, ПОМ. 034

Управление муниципального имущества администрации
муниципального образования "Город Астрахань"

Юридический адрес:

414000, г. Астрахань, ул. Ленина, 14

Подписи сторон:

Арендодатель: Е.А.САФРОНОВА

Арендатор: ДРОЗДОВА М.В.

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)

Договор № 114/2019 от 7 февраля 2019г. учтен управлением

начальник отдела договорных отношений

М.П.

Настоящий Договор заключен в 3(трех) экз.

М.П. (подпись)