

В настоящем слове
пронумеровано, прошито и

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. БАТАЙСК

ДОГОВОР

аренды находящегося в государственной собственности
земельного участка

от 05.03.2018

№ 6438

На основании Постановления Администрации города Батайска о предоставлении в аренду земельного участка от **02 марта 2018г. № 300** Комитет по управлению имуществом города Батайска в лице **Филоненко Олеси Васильевны** – председателя, действующего на основании Положения «О Комитете по управлению имуществом города Батайска», утвержденного Батайской городской Думой от 09 декабря 2011г. № 152, именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Твой Дом» (ОГРН 1146165004248, ИНН 6165190361, КПП 616401001)** в лице **Клименко Юлии Сергеевны - директора**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, 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 из земель населенных пунктов с кадастровым № **61:46:0012001:496**, расположенный по адресу: **г. Батайск, ул. Гастелло, 4-б**, (далее - Участок), разрешенное использование участка – «для строительства многоэтажного жилого дома», в границах, указанных в Выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью **2193кв.м.**

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается сроком на 3 (три) года - до **02.03.2021г.**
2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит 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 приведен в приложении к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ ежеквартально **равными частями** не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путем перечисления на счет:

№ 401 018 104 000 000 100 02 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, БИК 046015001 в УФК по РО (Минимущество области) ИНН 6163021632 КПП 616301001 Код 815 1 11 05012 04 0000 120 ОКТМО 60707000.

3.3. Подтверждением исполнения обязательств по внесению арендной платы является предоставление платежных поручений (квитанций) с указанием срока платежа и номера договора аренды земельного участка АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее трех дней с момента оплаты.

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

Неиспользование земельного участка АРЕНДАТОРОМ не может служить основанием для невнесения арендной платы за землю.

3.4. Размер годовой арендной платы в **одностороннем порядке** по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ изменяется:

- путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):
- ставок арендной платы;
- значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;
- порядка определения размера арендной платы.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке в пределах срока договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. Периодичность изменения размера арендной платы устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа или муниципального района не чаще чем 1 раз в год, но не реже 1 раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения размера ежегодной арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящем пункте, не применяется.

3.5. 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.

3.6. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с решением Батайской городской Думы.

3.7. 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, внесение арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пени за предыдущие периоды.

Указанные арендатором в платежном документе назначения платежа не имеют значения при определении порядка погашения, образовавшейся задолженности по арендной плате и пени, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пени на землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за

4. Права и обязанности Сторон

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1. требовать досрочного расторжения Договора:

- при использовании АРЕНДАТОРОМ земельного участка не по целевому назначению,
- неиспользование АРЕНДАТОРОМ земельного участка в течение 3-х лет,
- при использовании способами, приводящими к его порче,
- при невнесении АРЕНДАТОРОМ арендной платы более чем за шесть месяцев,
- нарушения 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 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. передать АРЕНДАТОРУ участок по акту приема - передачи в срок 30 дней с момента подписания Договора;

4.2.3. своевременно информировать АРЕНДАТОРА об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2, в средствах массовой информации;

4.2.4. своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом АРЕНДАТОРА.

4.3. АРЕНДАТОР имеет право:

4.3.1. использовать земельный участок на условиях, установленных Договором;

4.3.2. с согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок до 5 лет;

4.4. АРЕНДАТОР обязан:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия договора;

4.4.2. использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

4.4.3. уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату;

4.4.4. обеспечивать АРЕНДОДАТЕЛЮ (его законным представителям), представителям органа государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию;

4.4.5. после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, зарегистрированный экземпляр в 3-дневный срок предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ;

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 экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству и озеленению территории;

4.4.8. письменно в десятидневный срок уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ об изменении своих реквизитов;

4.4.9. АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.10. Ежегодно до 1 марта получать у АРЕНДОДАТЕЛЯ извещение о перерасчете арендной платы в соответствии с п. 3.4.

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 Центрально Банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, установленном в п.3.2 Договора.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора АРЕНДАТОР обязан вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

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

7.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров, спор передается в суд согласно действующему законодательству Российской Федерации, по месту нахождения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

8. Особые условия Договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на АРЕНДАТОРА.

8.2. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых два экземпляра хранятся у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 – у АРЕНДАТОРА, один экземпляр в Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области, один экземпляр возвращается АРЕНДАТОРОМ – АРЕНДОДАТЕЛЮ, после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

г. Батайск, ул. Энгельса, 172
р/с 40204810100000000468
ГРКЦ ГУ Банк России по РО г. Ростов-на-Дону
БИК 046015001
УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска)
ИНН 6141004217
КПП 614101001

АРЕНДАТОР:

ООО «Твой Дом»
Россия
обл. Ростовская
г. Ростов-на-Дону,
пер. Доломановский,
дом 55В, офис 400А,
ОГРН 1146165004248,
ИНН 6165190361,
КПП 616401001.

10. Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Председатель Комитета
по управлению имуществом города
Батайска

О.В. ФИЛОМЕНКО

М.П.

«15» 03 2018 г.

АРЕНДАТОР

Директор
ООО «Твой Дом»

Ю.С. КЛИМЕНКО

М.П.

«15» 03 2018 г.

Приложения к Договору:

Расчет арендной платы.

Акт приема-передачи земельного участка.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

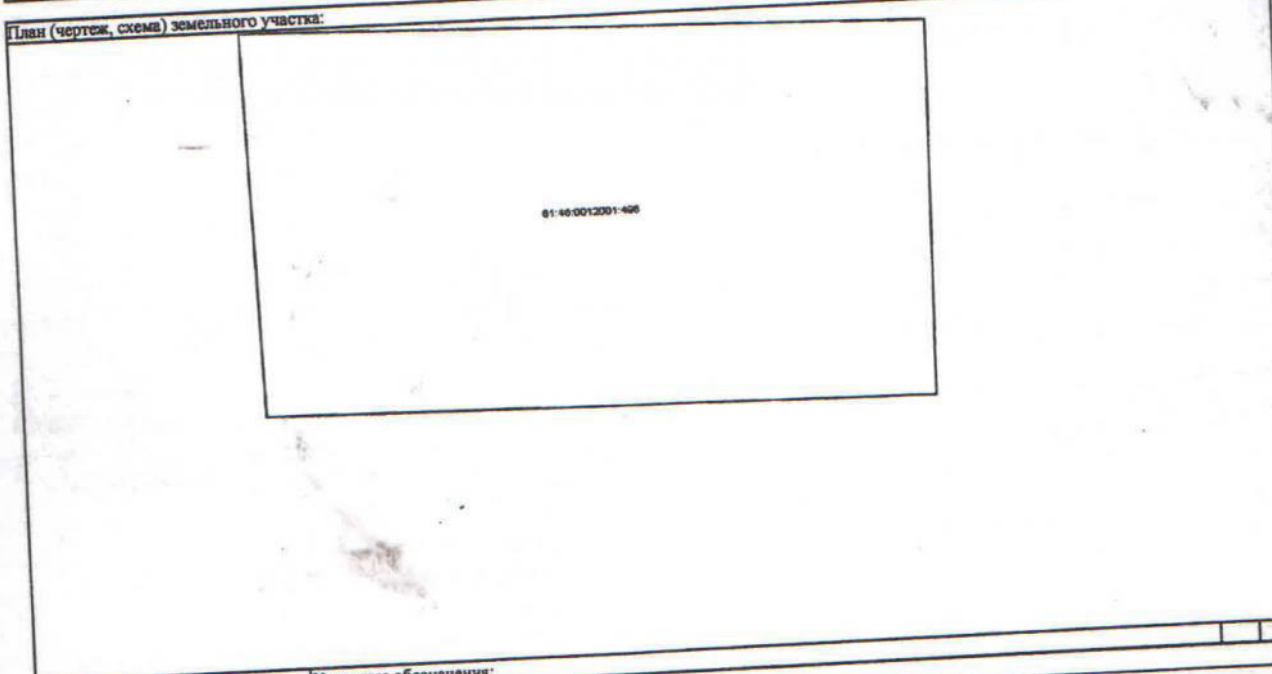
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:46:0012001:496	
Номер кадастрового квартала:	61:46:0012001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, г Батайск, ул Гастелло, 4-б		
Площадь:	2193 +/- 16 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	7438765.65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:46:0012001:2990		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для строительства многоквартирного жилого дома		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(подпись, фамилия)	

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ предоставляется соответствие содержания выданного документа содержанию электронного документа государственному КУМ г. Батайск

Васильев

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:		
Кадастровый номер:			61:46:0012001:496		



Масштаб 1:	Условные обозначения:	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
------------	-----------------------	--------------------------	--------------------------

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 218-ФЗ подтверждается соответствие содержания данного документа содержанию электронного документа, полученному Кв. 1 города Батуйска

Специалист _____ Подпись _____

7

Приложение
к договору аренды земли № 6438
от 05.03.2018

С 01 января 2018 г.

по 31 декабря 2018г.

Наименование АРЕНДАТОРА *общество с ограниченной ответственностью «Твой Дом»*

Разрешенное использование участка для : «для строительства многоквартирного жилого дома»

Кадастровый номер, адрес участка: **61:46:0012001:496, Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Гастелло, 4-б, площадь участка: 2193 кв. м.**

В соответствии с Порядком определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на основании постановления Администрации Ростовской области от 02.03.2015г. № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в государственной собственности Ростовской области» (с изменениями от 20.04.2015г. №93-ФЗ, от 13.07.2015 № 211-ФЗ), решением Батайской городской Думы от 27.05.2015г. № 271 «Об установлении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков в городе Батайске», Федеральным законом от 01.12.2014г. № 384-ФЗ «О Федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» (индекс инфляции в 2015 году до 20.04.2015 – 5,5 %), № 359-ФЗ от 14.12.2015г. «О федеральном бюджете на 2016год (индекс инфляции в 2016г.-6,4%), Федеральным законом от 19.12.2016 года № 415-ФЗ «О Федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (индекс инфляции в 2017 году - 4 %), Федеральным законом от 05.12.2017 года №362-ФЗ "О Федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" (индекс инфляции в 2018 году - 4 %).

Кадастровая стоимость земельного участка: **7 438 765,65р.** (постановление Правительства Ростовской области от 25.11.2014 г. № 776 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов в границах городских округов Ростовской области").

Размер арендной платы с 01.01.2018 по 31.12.2018 составляет:

7438765.65р. x 1.055 x 1.064 x 1.04 x 1.04 x 0.3% = 27 094,61 р.


Арендная плата вносится поквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала

УФК по РО (Минимущество области), р/с №

401 018 104 000 000 100 02 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, БИК 046015001 ИНН 6163021632

КПП 616301001 Код **815 1 11 05012 04 0000 120** ОКТМО **60707000.**

При перечислении суммы арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, а также точное назначение платежа, номер и дату договора аренды и период, за который осуществляется оплата. Подтверждением исполнения обязательства Арендатора по уплате арендной платы является представленный Арендатором Арендодателю платежный документ с отметкой банка.

Расчет произвел: Главный специалист отдела земельных отношений
Комитета по управлению имуществом города Батайска
Молчанова И.В. ()

АКТ

приема-передачи в аренду земельного участка по адресу :
Ростовская область, гор. Батайск, ул. Гастелло, 4-б

Настоящий акт составлен во исполнение пункта 4.2.2 договора аренды земельного участка № 0438 от 05.03.2018 Арендодателем Комитетом по управлению имуществом города Батайска
(наименование муниципального образования города, района)

в лице _____ председателя – Филоненко Олеси Васильевны
(должность, ФИО)

действующего на основании Положения «О Комитете по управлению имуществом города Батайска»
(Устав, Положение)

и Договора аренды и Арендатором ООО «Твой Дом»
(наименование)

в лице Клименко Юлии Сергеевны - директора, действующего на основании Устава
(ФИО, паспортные данные)

и Договора аренды о ниже следующем:

1. Арендодатель передал земельный участок общей площадью - 2193 кв.м в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемой к договору аренды.

2. Арендатор принял земельный участок общей площадью - 2193 кв.м в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемой к договору аренды.

3. Характеристика земельного участка :

Земли населенных пунктов
(категория земель)

61:46:0012001:496
(кадастровый номер)

для строительства многоэтажного жилого дома
(разрешенное использование)

4. Состояние передаваемого земельного участка:

Имеется объект незавершенного строительства

Арендодатель

Арендаторы

Председатель Комитета по управлению имуществом города Батайска
О.В. ФИЛОНЕНКО

Директор
ООО «Твой Дом»

Ю.С. КЛИМЕНКО

М.П. _____
« 05 » 03 20 18 г.

М.П. _____
« 05 » 03 20 18 г.

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

Номер регистрационного округа _____
Произведена государственная регистрация акта

Дата регистрации 14.03.2018

Номер регистрации
61.46:001001-096-04

Регистратор Мисевич



Подпись _____
Мисевич

