

ДОГОВОР

аренды земельного участка

г.Ессентуки Ставропольского края

275-4
«29» 04 2019г.

Мы, нижеподписавшиеся, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ессентуки, в лице заместителя главы администрации – руководителя комитета по управлению муниципальным имуществом города Ессентуки Павлова Сергея Владимировича, действующего на основании «Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Ессентуки», утвержденного решением Думы городского округа город-курорт Ессентуки Ставропольского края от 27.03.2019г. №24, Распоряжения Администрации города Ессентуки №9-к от 25.01.2017г., Распоряжения Администрации города Ессентуки №17-к от 11.04.2019г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Олимп», адрес (местонахождение) юридического лица: 357351 Ставропольский край, Предгорный район, станица Ессентукская, ул.Гагарина, 7, корпус Е, ИНН 2609800350, КПП 261801001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Ставропольскому краю (Территориальный участок 2618 по Предгорному району), свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 25.06.2013г., основной государственный регистрационный №1122651017477, в лице генерального директора Теритатова Георгия Владимировича, действующего на основании Устава общества,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь статьями 11, 22, 39.1, 39.2, пп.10 п.2 ст.39.6, 39.7, 39.8, 42, Земельного кодекса Российской Федерации, решением Совета города Ессентуки от 29.04.2015г. №64 «Об утверждении Положения о некоторых вопросах регулирования земельных отношений в городе Ессентуки», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок для завершения строительства из земель населенных пунктов с кадастровым номером №26:30:100102:561, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, в районе ул.Пригородная, участок 4 (далее – Участок), (субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др. иные адресные ориентиры)

для использования в целях: для комплексного освоения в целях жилищного строительства
(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, общей площадью 19456,0 кв.м.

1.2. На участке имеются: объекты незавершенного строительства
(Объекты недвижимости и их характеристики)

1.3. Основание заключения договора аренды земельного участка: разрешение на строительство (с изменениями от 29.10.2018г.) от 20.03.2017г. №26-RU36304000-57-2017, акт осмотра земельного участка от 25.07.2019г. №б/н, выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки, акт обследования земельного участка кадастровым инженером Щербиной Л.Н.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 3 года 21.07.2019г. по 20.07.2022г.

2.2. Договор, заключенный на срок не менее одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы.

2.3. Договор сроком менее одного года вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок в годовом исчислении 2019 года составляет **65153,86 рублей**
(сумма цифрой)

(Шестьдесят пять тысяч сто пятьдесят три рубля 86 копеек)
(сумма прописью)

3.2. Арендная плата начисляется с момента фактического пользования земельным участком.

3.3. В виду того, что действие договора наступило с момента фактического пользования земельным участком, Стороны договорились акта-приема передачи не делать.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления в Управление федерального казначейства МФ РФ по СК (Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Ессентуки) код 60211105012041000120, код 07710000 ИНН 2626012550 КПП 262601001 на р/с 40101810300000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по СК г.Ставрополь БИК 040702001 – равными долями, не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является документ, подтверждающий оплату. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.5. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

3.6. Размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ставропольского края. Решением Совета города. Отсутствие дополнительных соглашений об изменении арендной платы не освобождает Арендатора от обязательства производить оплату по новым ставкам и коэффициентам со дня, указанного в соответствующем акте Ставропольского края, опубликованном в средствах массовой информации.

3.7. Размер арендной платы может изменяться в одностороннем порядке Арендодателем в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

3.8. Ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. В случае применения в очередном финансовом году положений пункта 3.7. Договора, индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, на очередной финансовый год не проводится.

3.9. 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:

- 4.1.1. Требовать подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п.3.6.
- 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.
- 4.1.4. Требовать от Арендатора привести земельный участок в пригодное для использования по целевому назначению состояние.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.4.
- 4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
- 4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, при условии письменного уведомления Арендодателя;
- 4.3.3. Отдавать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка, при условии письменного уведомления Арендодателя.
- 4.3.4. По истечении срока действия Договора заключить договор аренды на новый срок в соответствии с действующим земельным законодательством на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю за 2 (два) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
 - 4.4.2. Использовать 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. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов 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 регистрационной службы.
 - 4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.
 - 4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.
- 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 пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени вносятся путем перечисления в Управление федерального казначейства МФ РФ по СК (Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Ессентуки) код 60211105012042000120, код 07710000 ИНН 2626012550 КПП 262601001 на р/с 40101810300000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по СК г.Ставрополь БИК 040702001.
- 5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.
- 5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в п.4.4. настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 10 % от суммы арендной платы в год.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

- 6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.
- 6.2. 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, если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров, они разрешаются в судебном порядке в Ессентукском городском суде Ставропольского края, либо Арбитражном суде Ставропольского края.

8. Особые условия договора

- 8.1. Договор субаренды земельного участка, подлежит государственной регистрации учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю 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.
- 8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
- 8.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру храниться у Сторон.
- 8.6. Ограничений и обременений земельного участка, кроме указанных в Едином государственном реестре недвижимости, не установлено.
- 8.7. Местом исполнения Договора является город Эссентуки Ставропольского края.

9. Существенные условия договора

- 9.1. Изменение размера арендной платы возможно в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, а также в случае изменения базового размера арендной платы за землю, устанавливаемого Правительством Ставропольского края.
- 9.2. Арендатор земельного участка после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанный земельный участок в аренду.
- 9.3. Способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства могут быть один или несколько видов обязательств, предусмотренных действующим законодательством: залог, поручительство юридического лица, безотзывная банковская гарантия, выписка с банковского счета (или иные способы по согласованию с организатором торгов).
- 9.4. Объем обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства не менее 70 000 000 (Семьдесят миллионов) рублей.
- 9.5. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – 1 год.
- 9.6. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан осуществить в границах арендуемого земельного участка строительство многоквартирных жилых домов с необходимой инженерной инфраструктурой и произвести благоустройство территории:
- количество многоквартирных домов – не более 18;
 - этажность дома – не более 5 этажей;
 - общая площадь жилых помещений – не более 21000 кв.м.;
 - общая площадь нежилых помещений – не более 1600 кв.м.;
 - автостоянки открытого типа – в соответствии с действующими нормами;
 - максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры - 5 лет с даты заключения договора аренды; объекты инженерной инфраструктуры передаются безвозмездно в муниципальную собственность после проведения государственной регистрации права собственности на объекты за правообладателем;
 - максимальный срок жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков - 5 лет.
- арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества.
- освобождение земельного участка от строительного и иного мусора, другие виды работ по благоустройству территории, вынос в натуру границ земельного участка обеспечивает правообладатель (победитель аукциона).
- арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, при заключении договора аренды должен представить предпроектные предложения с утвержденной схемой планировочной организации земельного участка.
- Сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения – технические условия имеются.

10. Приложения к Договору

10.1. Расчет арендной платы.

11. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Ессентуки, 357600, Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Вокзальная, 33а, ИНН 2626012550, тел.7-81-95, 7-79-04.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Олимп», адрес (местонахождение) юридического лица: 357351 Ставропольский край, Предгорный район, станица Ессентукская, ул.Гагарина, 7, корпус Е, ИНН 2609800350, КПП 261801001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Ставропольскому краю (Территориальный участок 2618 по Предгорному району), свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 25.06.2013г., основной государственный регистрационный №1122651017477.

12. Подписи Сторон

Арендодатель

Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Ессентуки, 357600, Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Вокзальная, 33а, ИНН 2626012550, тел.7-79-04, 7-80-68, 7-81-95



С.В.Павлов

А.Д. О.Ч.

2019г.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «Олимп»
ИНН 2609800350, ОГРН 1122651017477
КПП 261801001



Г.В.Теритатов

СОГЛАСОВАНО:

Юр. отдел « » 20 г.
Сидорова (Ф.И.О.) *[Подпись]* Подпись

Финансовый отдел « » 20 г.
(Ф.И.О.) Подпись

ПТО « » 20 г.
(Ф.И.О.) Подпись

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

(произведен на основании решения Думы городского округа город-курорт Эссентуки Ставропольского края от 27.02.2019г. №18)

На земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Эссентуки, в районе ул. Пригородная, участок 4, предоставленный для комплексного освоения в целях жилищного строительства ООО «Олимп».

1. Категория земель – **земли населенных пунктов.**
2. Кадастровый номер: **26:30:100102:561**
3. Площадь земельного участка: **19456,0 кв.м.**
4. Кадастровая стоимость: **21717954,56 руб.**
5. Годовая оплата за землю в 2019 году:

$$21717954,56 \text{ руб.} \times 0,3\% = 65153,86 \text{ руб.}$$

6. Подлежит оплате на основании договора аренды земельного участка (с 21.07.2019г. по 31.12.2019г.):

$$65153,86 \text{ руб.} : 365 \text{ дн.} \times 164 \text{ дн.} = \underline{\underline{29274,61 \text{ руб.}}}$$

Арендодатель

Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Эссентуки, 357600, Ставропольский край, г. Эссентуки, ул. Вокзальная, 33а, ИНН 2626012550, тел. 7-79-04, 7-80-68, 7-81-95



С.В.Павлов

29 07

2019г.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «Олимп»
ИНН 2609800350, ОГРН 1122651017477
КПП 261801001



Г.В.Теритатов

Расчет произвел _____ В.Н.Чамурлиева


подпись

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ГОРОДА-КУРОРТА ЕССЕНТУКИ
Всего пронумеровано экземпляров
Директор