

13

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 15 /2018**

г. Каменск-Уральский

« 19 » 02 2018г

Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского», в лице Председателя Комитета Язовских Юлии Васильевны, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой», в лице Генерального директора Кузнецова Михаила Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **АРЕНДАТОР** с другой стороны,

вместе именуемые **СТОРОНЫ**, на основании постановления Администрации города Каменска-Уральского от 22.12.2017 №1083 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для размещения многоэтажной жилой застройки», протокола №09 заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 30.01.2018, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **66:45:0000000:13312**, расположенный по адресу: Свердловская область, город Каменск-Уральский, с северо-западной стороны жилого дома №84 по проспекту Победы (далее – Участок), с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, площадью 4161 кв.м., сроком на 3 (три) года 2 (два) месяца.

1.2. Участок, указанный в пункте 1.1 предоставляется Арендатору под жилищное строительство. Любое изменение в части изменения вида разрешенного использования Участка не допускается.

1.3. Приведенное описание Участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «01» марта 2018 года по «30» апреля 2021 года. Срок Договора прекращается с даты государственной регистрации права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме в соответствии со ст. 413 ГК РФ и ст.36 ЖК РФ.

2.2. Обязательства по внесению арендной платы вступают в силу с 01» марта 2018 года.

2.3. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанные в настоящем договоре условия применяются к отношениям, возникшим до регистрации Договора в установленном порядке.

2.4. По истечении срока действия Договора и исполнении всех условий и обязательства по Договору он может быть заключен на новый срок и на новых условиях.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. РАЗМЕР И ВНЕСЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер годовой арендной платы за земельный Участок в соответствии с протоколом №09 заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 30.01.2018 составляет 5546662-52 рублей.

Сумма задатка, внесенного Арендатором организатору торгов в размере 5546662-52 рублей, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно согласно формуле, указанной в Расчете (приложение №2) с оплатой не позднее 10 числа текущего месяца.

Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя на коэффициент увеличения, ежегодно утверждаемый правовым актом субъекта РФ на следующий календарный год.

Арендатор вправе уточнить величину арендной платы за текущий год, обратившись письменно к Арендодателю.

3.3. Арендная плата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на счет: управления федерального казначейства по Свердловской области (ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского»), ИНН 6612001428, КПП 661201001 р/сч 40101810500000010010 БИК 046577001 в Уральское ГУ банка России г.Екатеринбург, ОКТМО 65740000, КБК 90211105012040001120.

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от Арендатора денежных средств на счет управления федерального казначейства по Свердловской области (ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского»).

3.4. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляются пени по 0,1% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.5. Отказ Арендатора от внесения арендной платы, либо не внесение им арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 2 (двух) месяцев является основанием для принудительного взыскания арендной платы.

3.6. При наличии задолженности по платежам за предшествующие платежные периоды платежи, поступающие по настоящему Договору, засчитываются, прежде всего, в счет погашения долга, независимо от назначения платежа

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном Участке после прекращения срока действия настоящего Договора аренды, в обеспечение обязательств арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций, предусмотренных Договором.

4.1.4. Требовать у Арендатора предоставления платежных документов, подтверждающих своевременность внесения арендной платы.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им, оговорены при заключении настоящего Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении настоящего Договора или передаче Участка в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок, предоставленный в аренду на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. С письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Эффективно использовать полученный в аренду Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также иными условиями, установленными Договором, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту. Содержать зеленые насаждения, расположенные на Участке, не допускать их повреждение и незаконный снос.

5.2.2. Не передавать полученный Участок в субаренду третьим лицам.

5.2.3. Не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, правил землепользования и застройки муниципального образования город Каменск – Уральский, действующих санитарных норм и правил, и других правил и нормативов, правил благоустройства, правил обеспечения чистоты и порядка на территории муниципального образования город Каменск – Уральский.

5.2.5. Осуществлять либо обеспечивать за счет собственных средств уборку отведенной территории Участка, принимать меры по содержанию в чистоте и сохранению находящихся на них объектов (элементов) благоустройства.

5.2.6. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

5.2.7. Соблюдать специально установленный режим использования земель.

5.2.8. Не нарушать права других земле- и природопользователей.

5.2.9. Своевременно вносить арендную плату за землю.

5.2.10. Возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.11. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Участок, на специально выделенные части Участка, в расположенные на Участке здания и сооружения, свободный проход (проезд) через Участок, по выделенным дорогам.

5.2.12. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли.

5.2.13. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2.14. В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

5.2.15. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.16. Получить в установленном порядке разрешение на строительство.

5.2.17. Выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащие по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

5.2.18. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.19. После окончания строительства в течение 1 месяца Арендатор обязан предоставить Арендодателю разрешение на ввод в эксплуатацию и (или) сведения о государственной регистрации права собственности.

5.2.20. Обязанность по государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае расторжения Договора все расходы, связанные с регистрацией, возлагаются на Арендатора.

5.2.21. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании.

5.2.22. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. Отказ Арендатора от внесения арендной платы, либо невнесения им арендной платы в соответствии с условиями настоящего договора, в течение 2 (двух) месяцев является основанием для принудительного взыскания арендной платы.

6.4. В случае невыполнения либо ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации Договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения либо ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока, указанного в п.2.1 настоящего Договора.

7.2. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя возможно на основании решения суда в случае:

7.2.1. Использование Участка в размерах, превышающих размеры Участка, указанные в п.1.1. Договора;

7.2.2. Изъятие Участка для государственных или муниципальных нужд;

7.2.3. Несоблюдении требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, правил землепользования и застройки муниципального образования город

Каменск-Уральский, действующих санитарных норм и правил, и других правил и нормативов, правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории муниципального образования город Каменск-Уральский;

7.2.4. Использования Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования;

7.2.5. Использования Участка способами, приводящими к порче плодородного слоя, почвы, ухудшению экологической обстановки;

7.2.6. Не внесения арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 2 (двух) месяцев.

7.3. В соответствии с п.4 ст.425 Гражданского кодекса РФ, окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от ответственности за его нарушение.

7.4. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с даты прекращения (расторжения) настоящего Договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры между сторонами подлежат рассмотрению в Синарском районном суде города Каменска-Уральского или Арбитражном суде Свердловской области.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. К Договору прилагаются:

- 1) Акт приема-передачи в аренду Участка (приложение № 1);
- 2) Расчет арендной платы (приложение №2).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского» ОГРН 1026600933721 ИНН 6612001428. Юридический/почтовый адрес: 623400, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Ленина, №34 тел./факс: (3439) 396770 E-mail: imush@admnet.kamensktel.ru

Председатель Комитета

Ю.В. Язовских



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой» ОГРН 1069612021764 ИНН/КПП 6612021738/661201001. Юридический адрес: 623430, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Каменская, дом 99 тел./факс: (3439) 398613

Генеральный директор

М.А. Кузнецов



Приложение №1
к договору аренды земельного участка
№ 15 /2018 « 19 » 02 2018г

Акт
приема-передачи в аренду земельного участка

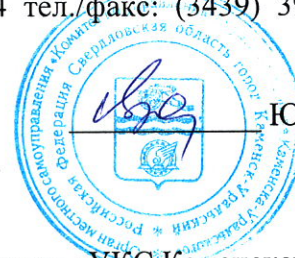
Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок площадью 4161 кв.м., с кадастровым номером 66:45:0000000:13312, расположенный по адресу: Свердловская область, город Каменск-Уральский, с северо-западной стороны жилого дома №84 по проспекту Победы, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Указанный Участок передан в надлежащем состоянии и претензий у сторон нет.

Арендодатель:

Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского» ОГРН 1026600933721 ИНН 6612001428. Юридический/почтовый адрес: 623400, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Ленина, №34 тел./факс: (3439) 396770 E-mail: imush@admnet.kamensktel.ru

Председатель Комитета



Ю.В. Язовских

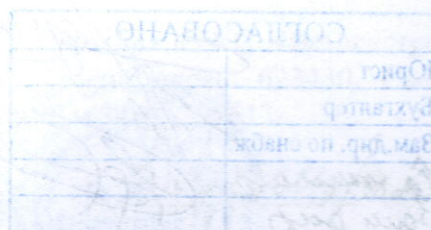
Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой» ОГРН 1069612021764 ИНН/КПП 6612021738/661201001. Юридический адрес: 623430, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Каменская, дом 99 тел./факс: (3439) 398613

Генеральный директор



М.А. Кузнецов



Приложение №2
к договору аренды земельного участка
№ 15 /2018 « 19 » 02 2018г

Расчет арендной платы

1. Годовая арендная плата: 5546662-52 руб.
2. Сумма задатка: 5546662-52 руб.
3. Формула расчета арендной платы: $АП = ГАП / ДГ * ДМ * Ку$, где
АП - величина арендной платы в календарный месяц по договору аренды (рублей);
ГАП - величина арендной платы в год по договору аренды (рублей);
ДГ - количество дней в текущем календарном году;
ДМ - количество дней в текущем календарном месяце.
Ку - коэффициент увеличения, ежегодно утверждаемый правовым актом субъекта РФ на следующий календарный год
Коэффициент увеличения 2018 (Ку): 1
формула: за период 01.03.2018-31.12.2018 - $(5546662.52 * 1.0) / 365 * 306 = 4650078.72$
итого: **4650078.72 (руб.)**

Месяц	Платёж
Март	471086.41
Апрель	455890.07
Май	471086.41
Июнь	455890.07
Июль	471086.41
Август	471086.41
Сентябрь	455890.07
Октябрь	471086.41
Ноябрь	455890.07
Декабрь	471086.39
Итого	4650078.72
На 31.12.2018	-896583.8

Расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Примечания:

- При перечислении арендной платы ссылка на № договора обязательна.
- Оплата по договору производится авансом до 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляются пени.

Перечисление средств в полном объеме осуществляется на единый счет федерального казначейства (ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского»), ИНН 6612001428, КПП 661201001 р/сч 40101810500000010010 БИК 046577001 в Уральское ГУ банка России г.Екатеринбург, ОКТМО 65740000, КБК 90211105012040001120.

Арендодатель:

Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского» ОГРН 1026600933721 ИНН 6612001428. Юридический/почтовый адрес: 623400, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Ленина, №34 тел./факс: (3439) 396770 E-mail: imush@admnet.kamensktel.ru

Председатель Комитета



Ю.В. Язовских

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой» ОГРН 1069612021764 ИНН/КПП 6612021738/661201001. Юридический адрес: 623430, Свердловская область, г.Каменск-Уральский, ул.Каменская, дом 99 тел./факс: (3439) 398613

Генеральный директор



М.А. Кузнецов

Управления Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации **21 ФЕВ 2018**
Номер регистрации
66:45:0000000:13372-66/03/2018-9
Государственный регистратор *[подпись]* **Краснояр В.А.**
(Ф.И.О.)



В настоящем договоре
прошнуровано, пронумеровано,
скреплено печатью
4 (*СЛК*) листа(ов)
Председатель Комитета
[подпись]
Язовских Ю.В.

Приложение №1 к договору аренды
земельного участка
№15/2018 от 19.02.2018

Арендатор: ООО СК "УКС Каменскстрой" ИНН 6612021738

Местоположение земельного участка: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул.,
примечание: с северо-западной стороны жилого дома №84 по проспекту Победы
Кадастровый номер: 66:45:0000000:13312

Размер арендной платы по итогам аукциона: 5546662.52 (руб.)

Коэффициент увеличения (Ку): 1.043

формула: за период 01.01.2019-31.12.2019 : $5546662.52 * 1.043 = 5785169.01$

итого: **5785169.01 (руб.)**

Месяц	Платёж
Январь	491343.12
Февраль	443793.79
Март	491343.12
Апрель	475493.34
Май	491343.12
Июнь	475493.34
Июль	491343.12
Август	491343.12
Сентябрь	475493.34
Октябрь	491343.12
Ноябрь	475493.34
Декабрь	491343.14
Итого	5785169.01

Примечание:

Годовой размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

$АП = (Рп * Ку) / 100$, где

Рп – размер арендной платы по итогам аукциона по договору аренды;

Ку - коэффициент увеличения, ежегодно устанавливаемый Правительством Свердловской области, с учетом показателей инфляции на очередной год.

Оплата по договору производится ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, в противном случае начисляется пеня.

Получатель: Управление федерального казначейства по Свердловской области (ОМС «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского»), ИНН 6612001428, КПП 661201001 ОКТМО 65740000, Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, счет федерального казначейства 40101810500000010010, КБК 90211105012040001120.

В назначении платежа обязательно указывать номер и дату договора аренды земельного участка.

Расчёт произвёл: Главный специалист отдела по земле
Елена Анатольевна Ращектаева телефон (3439) 396764

