

Договор аренды земельного участка № 4300023530
(л/с № 314300180031587)

от 26.04.2018

г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Нарижного Александра Викторовича, действующего на основании доверенности от 12.03.2018 № 2749/01, и общество с ограниченной ответственностью Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Иванова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, в соответствии с решением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.02.2018 по делу № А32-53987/2017, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.03.2018 по делу № А32-53987/2017 заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из земель населённых пунктов земельный участок площадью 45993 кв.м, расположенный по улице Героев-Разведчиков, 6 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, кадастровый номер 23:43:0142047:27288 (далее – «Участок»).

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.04.2018 № 99/2018/91181183 (далее – «Выписка из ЕГРН»), которая является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Участок предоставляется с видом разрешённого использования – размещение многоэтажного жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры в соответствии с утверждённым проектом планировки жилого района.

1.4. Указанный в пункте 1.1 Договора Участок передаётся Арендатору на основании акта приёма-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

2. Арендная плата

2.1. Расчёт арендной платы приведён в приложении к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем

порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар, изменением кадастровой стоимости Участка, в том числе при изменении площади Участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешённого использования Участка, переводе Участка из одной категории в другую, изменении рыночной стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год, не более одного раза в год. Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределённому кругу лиц и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование Участка, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте, в случае если такая дата не будет определена с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости Участка).

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществлённая не позднее чем за 6 месяцев до перерасчёта арендной платы (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости Участка).

2.3. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с 26.04.2018 по 26.04.2021) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платёж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчёт арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком, который оформляется приложением к Договору.

2.4. Арендная плата (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце) вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа начала каждого месяца путём перечисления по следующим реквизитам: получатель – Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар), ИНН – 2310041258, КПП – 231001001, ОКТМО – 03701000, расчётный счёт 40101810300000010013 в Южном ГУ Банка России г. Краснодар, БИК 040349001.

В платёжном документе указываются: КБК (92111105012040012120) (арендная плата; пеня), период, за который осуществляется платёж, номер Договора, номер лицевого счёта плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.5. В случае изменения платёжных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несёт ответственность, предусмотренную подпунктом 5.2. Договора.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству Российской Федерации и условиям Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2 Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. Отказаться от исполнения Договора в случае возобновления Договора на неопределённый срок, предупредив Арендатора за один месяц о прекращении Договора и необходимости освободить и вернуть Участок.

Предупреждение об отказе от Договора производится заказным письмом с уведомлением о вручении по всем известным Арендодателю адресам Арендатора.

Предупреждение считается вручённым в день его получения другой стороной, а в случае отсутствия другой стороны – в день извещения организацией почтовой связи либо получения информации из интернет-сервиса ФГУП «Почта России» об отсутствии Арендатора по всем известным Арендодателю адресам или истечения срока хранения почтовой корреспонденции.

3.2.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

невнесение арендной платы за Участок более двух раз подряд по истечении срока, указанного в пунктах 2.3, 2.4 раздела 2 Договора;

неиспользование Участка (его части) в течение трёх лет либо использование Участка не по целевому назначению и виду разрешённого использования, указанному в пункте 1.1 раздела 1 Договора;

использование Участка способами, ухудшающими его качественные

характеристики и экологическую обстановку;

неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 4.1.11-4.1.14 пункта 4.1 раздела 4 Договора;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с пунктом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого месяца копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Не позднее 20 января года, следующего за отчётным, производить с Арендодателем сверку расчётов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования.

4.1.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

При застройке Участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

В случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения приостановить или полностью прекратить проведение работ по застройке Участка и их финансирование и (или) кредитование.

Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории Участка.

4.1.7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счёт изменения, произведённые на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.9. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причинённых в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубке или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.11. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, её утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство,

реконструкцию в установленном порядке.

4.1.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.14. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.15. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.16. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на земельном участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.17. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока, указанного в пункте 6.1 Договора, письменное предложение Арендодателю о прекращении Договора аренды.

4.1.18. Не позднее чем через 30 дней с момента заключения Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права на Участок.

4.1.19. Оплатить расходы по регистрации права аренды Участка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.20. В трёхдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю экземпляр зарегистрированного Договора.

4.1.21. Арендатор несёт другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованные Участок в субаренду без письменного

согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участков без разрешения соответствующих органов.

4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведённые объекты до их приёма в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.5. По договорам аренды сроком до 5 лет передавать в залог право аренды Участка без согласия Арендодателя.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешённого использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования Участка и утверждённой проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного Участка, Арендатор обязан возместить вред в полном объёме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка

Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения Договора, которые не удалось разрешить путём переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует в течение 3 лет с 26.04.2018 по 26.04.2021.

6.2. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Прекращение действия договора

7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 6.1 Договора.

В течение десяти дней после истечения срока действия Договора, если Договор не возобновился на неопределённый срок, либо в случае отказа от Договора или после досрочного его расторжения Арендатор возвращает Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению. В случае отсутствия на Участке имущества Арендатора, Участок считается возвращённым Арендодателю в день расторжения договора либо в день истечения срока, указанного в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 раздела 3 Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8. Изменения договора

8.1. Изменения и дополнения к Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке, за исключением изменения ставок арендной платы, указанных в подпункте 2.2 пункта 2 Договора.

8.2. Договор составлен в 6 экземплярах; по одному для Арендатора, Арендодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

копия решения Арбитражного суда Краснодарского края от 06.02.2018 по делу № А32-53987/2017;

копия определения Арбитражного суда Краснодарского края от 13.03.2018 по делу № А32-53987/2017;

копия выписки из ЕГРН;

акт приёма-передачи Участка;

расчёт арендной платы на основании кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости Участка).

9. Особые условия

9.1. Арендатор обязан обеспечить требования безопасности при строительстве, реконструкции и эксплуатации объекта на предоставленном земельном участке и прилегающей к нему территории.

9.2. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ неограниченному кругу лиц на Участок.

9.3. Без права возведения дополнительных объектов недвижимости на земельном участке, расположенном за красной линией (территория общего пользования).

9.4. Арендатор обязан после ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов осуществить раздел Участка с целью исключения из его границ территории общего пользования в соответствии с утверждённым проектом планировки территории.

Арендодатель:

Арендатор:

Адрес юридического лица:

г. Краснодар
ул. Красная, 122

Адрес юридического лица:

г. Краснодар, ул. Московская, 59/1
ИНН 2308034775, ОГРН 1022301199865,
КПП 231001001

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.



А.В.Нарижный



С.П.Иванов

Приложение № 1
к договору аренды земельного
участка
№ 4300023530
(л/с 314300180031587)
от 26.09.2018

А К Т приёма-передачи земельных участков

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Нарижного Александра Викторовича, действующего на основании доверенности от 12.03.2018 № 2749/01, передала земельный участок площадью 45993 кв.м, кадастровый номер 23:43:0142047:27288, находящийся в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара по улице Героев-Разведчиков, 6 (далее – «Участок»), общество с ограниченной ответственностью Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице президента Иванова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, приняло его.

Участок передан с видом разрешённого использования – размещение многоэтажного жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры в соответствии с утверждённым проектом планировки жилого района.

На Участке расположены следующие объекты недвижимого имущества: объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:43:0142047:42395.

В использовании Участка имеются следующие ограничения: Участок частично расположен за красной линией застройки (территория общего пользования), обеспечение беспрепятственного доступа неограниченному кругу лиц на Участок, без права возведения дополнительных объектов недвижимости на Участке, расположенном за красной линией застройки (территория общего пользования).

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:



А.В.Нарижный

М.П.

Арендатор:



С.П.Иванов

Приложение
к договору аренды земельного
участка № 4300023530
(л/с № 314300180031587)
от 26.04.2018 г.

Расчет арендной платы на основании кадастровой стоимости

Размер годовой арендной платы на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

$$АП = Кс \times С + 4 \%, \text{ где}$$

АП - размер арендной платы за земельный участок;
Кс - кадастровая стоимость земельного участка: 460 113 972,00 руб.;
С - ставка арендной платы: 0.3 % (3.3.1.);
4 % - коэффициент инфляции, установленный Федеральным законом от 05.12.2017 № 362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов».

$$АП = 460\ 113\ 972,00 \times 0.3 \% + 4 \% = 1\ 435\ 555,59 \text{ руб.}$$

**(Один миллион четыреста тридцать пять тысяч пятьсот пятьдесят пять
рублей 59 копеек)**

Основание проведенных расчетов:

Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».

Заместитель начальника отдела аренды
земли департамента муниципальной
собственности и городских земель
администрации муниципального
образования город Краснодар



Е.Л.Пономарёва

С.П.Иванов

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю
Номер регистрационного документа
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации: 12.05.2018
Номер регистрации:
Регистратор:



Пропиновано и скреплено
печатью

Евгений Александрович
Собственник

Е.А. Диломарева
Собственник

Д.В. Миткова

