

ДОГОВОР

аренды земельного участка

№ 303-г

г.Ессентуки Ставропольского края

“ 25 ” июль 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся, Комитет по муниципальной собственности города Ессентуки, в лице заместителя главы администрации города - председателя Комитета по муниципальной собственности города Ессентуки Павлова Сергея Владимировича, действующего на основании «Положения о комитете по муниципальной собственности города Ессентуки», утвержденного решением Совета города Ессентуки от 30.09.2014г. №103, Распоряжения Администрации города Ессентуки №9-к от 25.01.2017г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРОС», адрес (местонахождение) юридического лица: Ставропольский край, г.Ессентуки. ул.Советская, 11, кв.1, ИНН 2626028253, КПП 262601001, зарегистрированное Инспекцией МНС России по г.Ессентуки Ставропольского края, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 02.09.2002г., основной государственный регистрационный №1022601220267, в лице генерального директора Гречкосей Галины Анатольевны, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем “Арендатор”, и именуемые в дальнейшем “Стороны”, руководствуясь ст. 11, 22, 39.1, 39.2, п.2, 3, 4, 5 ст. 39.6, ст.39.7, 39.8, 42, Земельного кодекса Российской Федерации, 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 номером №26:30:000000:3048**, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): **Российская Федерация, Ставропольский край, г.Ессентуки, в северной части города, микрорайон «Северный-2», участок 1** (далее – Участок), (субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строения и др. иные адресные ориентиры)

для использования в целях под многоквартирные жилые дома от 3 до 9 этажей
(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, общей площадью **17675,0 кв.м.**

1.2. На участке имеются: _____
(Объекты недвижимости и их характеристики)

1.3. Основание заключения договора аренды земельного участка: договор аренды земельного участка от 05.02.2015г. №52-з, разрешение на строительство от 23.05.2018г. №26-RU26304000-107-2018, акт обследования земельного участка от 21.06.2018г..

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается **с 13.06.2018г. по 27.10.2023г.**

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 **2018** года составляет **144614,02 рублей** (сумма цифрой)

(Сто сорок четыре тысячи шестьсот сорок четыре рубля 02 копейки)
(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 муниципальной собственности г.Ессентуки) код 60211105012040000120, 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 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. С согласия Арендодателя:
- сдавать Участок в субаренду;
 - отдавать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка.
- 4.3.3. 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 перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.4. Договора.
- 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 в 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 хранится у Сторон.
- 8.6. Земельный участок полностью входит в Зону: «Вторая зона округа санитарной охраны г.Ессентуки (зона ограничений)».
- 8.7. Местом исполнения Договора является город Ессентуки Ставропольского края.

9. Дополнительные условия

- 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, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, 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 собственность или в аренду. Цена выкупа определяется в соответствии с законодательством, действующим на момент выкупа.

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 65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов) рублей.

9.5. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – 6 месяцев.

9.6. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан осуществить в границах арендуемых земельных участков строительство многоквартирных жилых домов с необходимой инженерной инфраструктурой (сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения) и произвести благоустройство территории.

10. Приложения к Договору

10.1. Расчет арендной платы.

11. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: Комитет по муниципальной собственности г.Ессентуки, 357600, Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Вокзальная, 33а, ИНН 2626012550, тел.7-81-95, 7-80-42.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРОС», адрес (местонахождение) юридического лица: Ставропольский край, г.Ессентуки. ул.Советская, 11, кв.1, ИНН 2626028253, КПП 262601001, зарегистрированное Инспекцией МНС России по г.Ессентуки Ставропольского края, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 02.09.2002г., основной государственный регистрационный №1022601220267.

12. Подписи Сторон

Арендодатель

Комитет по муниципальной собственности
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

"25" ноя 2018г.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕРОС»
ИНН 2626028253, ОГРН 1022601220267
КПП 262601001



Г.А.Гречкосей

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю	
№1022601220267	
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	25.09.2018
№ регистрации	26/30/0000/2018-26/0000-18-8
Регистратор	Миргородская И.В.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 2018г.

(произведен на основании Постановления Правительства СК №112-п от 29.03.2016г.)

На земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.Ессентуки, в северной части города, микрорайон «Северный-2», участок 1, вид разрешенного использования – под многоквартирные жилые дома от 3 до 9 этажей, ООО «ТЕРОС».

1. Категория земель – **земли населенных пунктов.**
2. Кадастровый номер: 26:30:000000:3048
3. Площадь земельного участка: **17675,0 кв.м.**
4. Кадастровая стоимость: **48204674,00 руб.** (УПКСЗУ – 2727,28 руб./кв.м.)
5. Годовая оплата за землю в 2018 году:

48204674,00 руб. x 0,3% = 144614,02 руб.

6. Подлежит оплате на основании договора аренды земельного участка

(с 13.06.2018г. по 31.12.2018г.)

144614,02 руб. / 365 дн. x 202 дн. = **80032,96 руб.**

Арендодатель

Комитет по муниципальной собственности
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

"25" июль 2018г.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕРОС»
ИНН 2626028253, ОГРН 1022601220267
КПП 262601001



Г.А.Гречкосей

Расчет произвел _____ В.Н.Чамурлиева

подпись

КОМИТЕТ ПО МН. ИНИЦИАЛЬНЫМ
СОБСЛТВ. ИНОСТ. А. Е. СЕРВЕЖКИ
ГОРОДА-КУРОР. А. Е. СЕРВЕЖКИ
Всего продумеро *31/10/11* *11*
ИНОСТ. *11*