

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ
для завершения строительства объектов недвижимости

№ 296-2018/И-3

г. Златоуст

" 10 " 01 2019 год

Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» от имени Муниципального образования Златоустовский городской округ, в лице руководителя Комитета Крапивы Александра Юрьевича, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый "Арендодатель", с одной стороны, и акционерное общество "Специализированный застройщик Трест Уралавтострой", основной государственный рег. №1027400869627, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего Общества ИП Тургумбаева Каиржана Валихановича, действующего на основании Решения от 15.06.2017 г., с другой стороны (далее «Сторона»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять в аренду земельный участок для завершения строительства (далее - Объект) из земель населённых пунктов с кадастровым номером 74:25:0304634:14 площадью 6010 кв. м., расположенный по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, кв. Молодежный, дом №3. Разрешенный вид использования (целевое назначение) земельного участка: для строительства многоквартирного жилого дома.
- 1.2. Земельный участок предоставляется на основании распоряжения органа местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» от 13.12.2018г. №1468-р.
- 1.3. Сведения о земельном участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования, указанным в п. 1.1 Договора.
- 1.4. Настоящий договор действует сроком 3 года.
- 1.5. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с 17.12.2018 года.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 2.1. Размер ежемесячной арендной платы за Объект определяется способом, указанным в Приложении 1, являющемся неотъемлемой частью Договора, в соответствии с Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», Постановлением главы Златоустовского городского округа от 30.06.2008 г. № 148-п «Об определении значений коэффициентов, необходимых для исчисления размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов на территории Златоустовского городского округа», Решением Собрания депутатов Златоустовского городского округа от 04.09.2008г. № 75-ЗГО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа».
- 2.2. Арендная плата изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Златоустовского городского округа (в том числе при изменении методики (способа) расчета арендной платы), исчисляется и оплачивается с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.
- 2.3. Арендатор самостоятельно, с учетом всех изменений в размере платы, исчисляет и перечисляет арендную плату по реквизитам, указанным в данном договоре.
- 2.4. В случае затруднений со стороны Арендатора в исчислении арендной платы Арендатор вправе обратиться к Арендодателю за помощью в определении размера арендной платы. В этом случае возможно заключение соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

- 2.5. Если Арендатор не исполняет обязанность, предусмотренную п. 4.2.2 Договора, Арендодатель вправе направить Арендатору соответствующее уведомление либо проект дополнительного соглашения к Договору.
- 2.6. В случае неверного заполнения платежных документов платеж считается не уплаченным.
- 2.7. Если Арендатор не указал в платежном поручении период, за который вносится арендная плата, Арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.
- 2.8. Поступившие по настоящему Договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:
- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему Договору;
 - 2) в счет погашения задолженности по пени (штрафу) по настоящему договору;
 - 3) в счет погашения текущих платежей.
- 2.9. Обязательство по внесению арендной платы считается исполненным Арендатором с момента поступления денежных средств на счет, указанный арендодателем.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

- 3.1.1. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 3.1.2. В целях контроля за использованием земельного участка проводить осмотр (обследование) Объекта в любое удобное для него время в течение установленного рабочего дня.
- 3.1.3. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по основаниям, установленным Договором п. 7.2.
- 3.1.4. В связи с изменениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Златоустовского городского округа (в том числе при изменении методики (способа) расчета арендной платы), направить уведомление Арендатору об изменении размера арендной платы.

3.2. Арендатор имеет право:

- 3.2.1. Производить авансированные арендные платежи с последующей доплатой за соответствующий период в связи с увеличением арендной платы.
- 3.2.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Объект (его части) в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.
- 3.3. Арендатор выражает свое согласие на обработку Арендодателем персональных данных Арендатора по вопросам, связанным с использованием Арендатором Объекта, иными арендными отношениями между Арендатором и Арендодателем, в том числе на передачу (сообщение) данных третьим лицам.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

- 4.1.1. В случае прекращения Договора принять Объект от Арендатора по акту приема-передачи.
- 4.1.2. Уведомлять Арендатора через средства массовой информации об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов и др.

4.2. Арендатор обязуется:

- 4.2.1. Своевременно до 10 числа месяца, следующего за отчетным и полностью вносить арендную плату.
- 4.2.2. При изменении размера арендной платы в связи с изменениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления Златоустовского городского округа, в том числе при изменении методики (способа) расчета арендной платы, исчислять и оплачивать арендную плату в измененном размере с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.
- 4.2.3. В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды, составленным в письменном виде и подписанном сторонами, порядок (периодичность) внесения платежей может быть изменен.
- 4.2.4. Использовать Объект (все его части) исключительно в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием

- датель
льного
- лата,
ается
- лате
- та
- способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
- 4.2.5. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством.
- 4.2.6. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами, расположенными на Объекте и вблизи его.
- 4.2.7. Соблюдать при использовании Объекта требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
- 4.2.8. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.
- 4.2.9. Соблюдать требования, установленные нормативными правовыми актами для эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 4.2.10. Обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного и муниципального контроля по первому требованию беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра, осуществления контроля за его использованием и проверки соблюдения условий Договора.
- 4.2.11. Если в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер произойдет ухудшение качественных характеристик (загрязнение, захламление, деградация) Объекта и прилегающей к нему территории, Арендатор в установленном Арендодателем порядке восстанавливает качественные характеристики Объекта своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в том числе упущенную выгоду.
- 4.2.12. Без письменного согласия Арендодателя не передавать Объект в субаренду, а также свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора.
- 4.2.13. Не размещать на Объекте наружной рекламы (плакатов, стендов, щитов и т.д.) без письменного разрешения Управления архитектуры и градостроительства администрации ЗГО и письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.14. Обеспечивать в отношении Объекта и прилегающей территории соблюдение:
- а) санитарно-эпидемиологических норм и правил;
 - б) противопожарных норм и правил;
 - в) действующих Правил благоустройства территории Златоустовского городского округа; г) иных требований законодательства по содержанию данного Объекта.
- 4.2.15. Без письменного согласия Арендодателя не менять вид разрешенного использования земельного участка.
- 4.2.16. Своими силами и за свой счет направлять документы для государственной регистрации Договора, а также всех дополнительных соглашений к нему в соответствующий орган, в течение 5 рабочих дней со дня подписания Договора, дополнительных соглашений к нему.
- 4.2.17. В случае отчуждения (продажи, дарения, мены, передачи) строения или его части, расположенного на арендуемом Объекте, другому юридическому или физическому лицу в срок не позднее 5 календарных дней после государственной регистрации сделки уведомить об этом Арендодателя. Лицу, приобретающему строение или его часть, предоставляется право аренды данного Объекта в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2.18. По окончании строительства, ввода объекта в эксплуатацию и оформления прав на него, Арендатор обязан обратиться в орган кадастрового учета с заявлением об изменении разрешенного использования земельного участка, представив для этого в орган кадастрового учета необходимые документы.
- 4.2.19. При изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или его реорганизации, а также лишения лицензии на право заниматься его деятельностью Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя о таких изменениях.
- 4.2.20. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем досрочном освобождении Объекта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Челябинской области.
- 5.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на

момент оплаты суммы просроченного платежа от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

- 5.3. В случаях несвоевременной подачи документов для государственной регистрации Арендатор уплачивает штраф в размере месячной арендной платы.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор прекращает свое действие:
- 7.1.1. по соглашению сторон.
 - 7.1.2. ликвидации юридического лица.
- 7.2. Договор может быть досрочно прекращен во внесудебном порядке при отказе Арендодателя в одностороннем порядке от исполнения договора по следующим основаниям:
- 1) В случае неоднократного нарушения (более двух раз) Арендатором одной из обязанностей, предусмотренных пунктами 4.2.1 – 4.2.15 настоящего Договора;
 - 2) В случае выявления в установленном порядке нарушения земельного законодательства Арендатором при использовании Объекта;
 - 3) В случае отчуждения (продажи, дарения, мены, передачи) строения или его части, расположенного на арендуемом Объекте, другому юридическому или физическому лицу;
 - 4) При необходимости изъятия Объекта для муниципальных нужд (в соответствии с действующим земельным законодательством).
 - 5) В случае изменения разрешенного вида использования без согласия Арендодателя.
- 7.3. Об отказе от исполнения Договора по основаниям, установленным п. 7.2. Договора, Арендодатель должен известить Арендатора не менее, чем за 15 дней.
- 7.4. При расторжении настоящего Договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, неотделимых без вреда для Участка.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.
- 8.2. В случае возникновения разногласий по настоящему Договору споры рассматриваются в суде по месту нахождения Арендодателя.
- 8.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

- 9.1. Расчет арендной платы (приложение 1).
- 9.2. Акт сдачи-приемки земельного участка.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа, адрес: 456200, Челябинская область, г. Златоуст, ул. Таганайская, 1, а/я 168, телефон руководителя: 62-10-48, телефон отдела земельных отношений: 62-18-66.

Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц, серия 74 №001017682, зарегистрировано Администрацией г. Златоуста 05.01.1996г. №2746, основной государственный рег. №1027400579733, действующее в соответствии с Положением о Комитете и Постановлением Главы города №1540 от 28.12.1999г.

Платательщик заполняет платежный документ в соответствии с Приказом Минфина РФ от 24.11.2004 года № 106н «Об утверждении правил указания информации в полях расчетных документов на перечисление налогов, сборов и иных платежей в бюджетную систему Российской Федерации» с указанием следующих реквизитов:

Получатель - УФК по Челябинской области
(КУИ ЗГО)
ИНН 7404009308, КПП 740401001
Р/счет 40101810400000010801,
Банк получателя – Отделение Челябинск, г. Челябинск
БИК 047501001
КБК 118 1 11 050 1204 0000 120
ОКТМО 75712000
Назначение платежа: арендная плата за землю №

Руководитель

м.п.

А.Ю. Крапива



Арендатор: АО "Специализированный застройщик Трест Уралавтострой"

Юридический адрес:

456318 Челябинская обл. г. Миасс ул. Топова д. 6

Фактический адрес:

Челябинская обл. г. Миасс ул. Топова д. 6

ИНН:

7415010908

р/счет:

40702810572000025267 спец. счет в рамках раз. на стр. во

Кор/счет:

30101810400000010801 БИК 047501001

Телефон:

83513544404

/Должность/

м.п.

подпись

/Ф.И.О./

Управляющий *Александр Александрович Зурев* *Зурев Александр Александрович*



Приложение 1 к договору аренды № 296-2018/И-3 от 10.01.19.2018г.

Арендатор: АО "Специализированный застройщик Трест Уралавтострой"

Адресный ориентир земельного участка: Челябинская область, г. Златоуст, кв. Молодежный, дом №3

Площадь земельного участка: 6010 кв.м

(Кад.стоим.зем.уч.*ставка ар.пл./100*K1*K2*K3)/12=месячная арендная плата

Кадастровая стоимость земельного участка: 25868843 руб.

Ставка арендной платы (%): 0,5 %

K1 - коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости 2


K2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в округе 1

K3 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора 1

Месячная арендная плата: 21557,37 руб.

Размер арендной платы определяется в соответствии с Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», Постановлением главы Златоустовского городского округа от 30.06.2008 г. № 148-п «Об определении значений коэффициентов, необходимых для исчисления размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов на территории Златоустовского городского округа», Решением Собрания депутатов Златоустовского городского округа от 04.09.2008г. № 75-ЗГО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Златоустовского городского округа».

Арендодатель:
Орган местного самоуправления
"Комитет по управлению имуществом
Златоустовского городского округа"

Руководитель  А.Ю. Крапива

Арендатор: АО "Специализированный застройщик Трест Уралавтострой"



Процито
пронумеровано
листов
подпись



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

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации: 23.01.2019 г.
Номер регистрации 74:25:0304634:14-74/025/2019-36

Государственная регистрация осуществлена «-»

Государственный регистратор прав

Буторина О.В.

АКТ
СДАЧИ-ПРИЕМКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г.Златоуст

" 10 " 01 2019 год

Мы, нижеподписавшиеся, Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа», от имени Муниципального образования Златоустовский городской округ, в лице руководителя Комитета Крапивы Александра Юрьевича, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый «Арендодатель», с одной стороны, и акционерное общество "Специализированный застройщик Трест Уралавтострой", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего Общества ИП Тургумбаева Каиржана Валихановича, действующего на основании Решения от 15.06.2017 г., составили настоящий акт о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передает из земель населённых пунктов земельный участок в аренду, а «Арендатор» принимает земельный участок с кадастровым номером 74:25:0304634:14, площадью 6010 кв.м, расположенный по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, кв. Молодежный, дом №3.

2. Состояние земельного участка на момент подписания настоящего акта.

Пригоден для использования.

3. Участок передается для осуществления следующих видов деятельности:

для строительства многоквартирного жилого дома

ПОДПИСИ СТОРОН

Земельный участок сдал:
«Арендодатель»

Комитет по управлению
имуществом Златоустовского
городского округа

Руководитель

А.Ю. Крапива

МП



Земельный участок принял:
«Арендатор»

АО «Специализированный застройщик
Трест Уралавтострой»
управляющий общества ИП Тургумбаев
К.В.

МП

