

«26» июня 2015

г. Поронайск

ДОГОВОР № 1463 аренды земельного участка

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Поронайского городского округа (далее – Комитет), юридический адрес: Сахалинская область, г. Поронайск, ул. Октябрьская, 61а, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице председателя Комитета – Лысенко Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения о Комитете от 31.01.2013 № 12 (в ред. от 30.12.2013), и Протокола № 1 заседания по торгам от 17.06.2015, с одной стороны, и АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью «АРМСАХСТРОЙ» (далее ООО «АРМСАХСТРОЙ»), ИНН 6501152037, ОГРН 1046500636060, дата государственной регистрации 02.09.2004, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 693005, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Холмская, дом 2а, в лице Акопяна Саркиза Зориковича – директора ООО «АРМСАХСТРОЙ», действующего на основании Устава ООО «АРМСАХСТРОЙ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок, сроком на 2 (два) года с 17 июня 2015 года по 16 июня 2017 года, общей площадью – 15099 кв.м., с кадастровым номером 65:17:0000011:559, расположенный: Сахалинская область, Поронайский район, г. Поронайск, в 123 метрах по направлению на юго-запад от дома № 1 по ул. Гагарина (категория земель: земли населенных пунктов).

1.2. Участок предоставляется под строительство многоквартирных жилых домов. Приведенное описание целей использования как участка является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешенным использованием».

1.3. Границы земельного участка закреплены в природе и обозначены поворотными точками в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора. (Приложение № 1)

1.4. Вне границ земельного участка на Арендатора распространяется права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору права прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации, объектов мелиорации и др.)

нет

(кадастровые номера соседних земельных участков, обремененных сервитутами с содержанием прав ограниченного пользования ими Арендаторов)

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

2.1. Арендатор обязуется вносить арендную плату за пользование земельным участком. Сумма арендной платы согласно результатам оценки, полученным при применении различных подходов к оценке (Приложение 3) за период с 17.06.2015 по 31.12.2015 составляет – 567 365 руб. 04 коп. (пятьсот шестьдесят семь тысяч триста шестьдесят пять рублей четыре копейки).

Арендная плата устанавливается в рублях Российской Федерации и вносится Арендатором: на р/счет № 40101810900000010000 УФК МФ РФ по Сахалинской области (КУМИ администрации Поронайского городского округа), БИК 046401001, Отделение Южно-Сахалинск, ИНН 6507005977, КБК 905 1 11 05012 04 0000 120,

ОКТМО 64740000, КПП 650701001. Арендодатель обязуется производить расчет арендной платы ежегодно за последующие периоды в срок до 15 марта текущего года.

В графе «Назначение платежа» указывается: Арендная плата за землю по договору № № 1463 от «26» июня 2015 года.

2.2. Размер арендной платы один раз в год может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор, в связи с решением Собрания Поронайского городского округа. Арендатор обязан в срок до 20 марта текущего года получить расчет арендной платы на текущий год.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями от указанной в п. 2.1. договора суммы до истечения 10-го дня следующего месяца, а за последний месяц не позднее 25 числа текущего года.

2.4. Арендная плата исчисляется с 17.06.2015.

2.5. В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. В одностороннем порядке вносить в настоящий договор необходимые изменения и дополнения в части увеличения размера арендной платы с соблюдением п. 2.2, настоящего Договора;

3.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

3.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

3.1.4. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением требований законодательства, нормативных правовых актов или условий настоящего Договора.

3.1.5. Вносить в комиссию по рассмотрению дел о нарушениях земельного и градостроительного законодательства на территории МО городской округ «Поронайский» предложения о привлечении Арендатора к административной ответственности за нарушение условий настоящего Договора.

3.1.6. Запрашивать в уполномоченных органах (управлении федерального казначейства) сведения о поступлении арендной платы за землю в бюджеты всех уровней и суммах задолженностей по арендным платежам.

3.1.7. В пределах срока исковой давности требовать погашения задолженности по арендным платежам, пени и штрафам, независимо от прекращения действия Договора.

3.1.8. Требовать возмещения убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

3.1.9. Досрочно расторгнуть настоящий договор в судебном порядке (с обязательным уведомлением Арендатора) в случаях:

- использования земли не по целевому назначению;
- неуплаты более двух раз подряд арендной платы по истечении установленного срока платежа.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять все условия настоящего Договора;

3.2.2. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;

3.2.3. В случаях, связанных с необходимостью изъятия участка для государственных, муниципальных нужд возместить Арендатору в полном объеме возникающие при этом убытки, включая упущенную выгоду;

3.2.4. Приостанавливать работы, ведущиеся с нарушением условий настоящего Договора;

3.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, земельному и градостроительному Кодексам РФ, не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

3.2.6. Письменно уведомлять Арендатора об изменении арендной платы;

3.2.7. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, муниципальных нужд, по согласованию с Арендатором выделить равноценный земельный участок.

3.2.8. Обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора при прочих равных условиях перед другими лицами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеют право:

4.1.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;

4.1.2. На возмещение после прекращения договора аренды стоимости улучшений, произведенных счет собственных средств и с разрешения Арендодателя;

4.1.3. Возводить с соблюдением правил застройки многоквартирные жилые дома
(перечень строений и сооружений)

4.1.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора;

4.1.5. На продление в преимущественном порядке договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока Договора;

4.1.6. Досрочно, при исчезновении необходимости аренды участка, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 30 календарных дней уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату за 30 календарных дней досрочно, включая пени и штрафы).

4.1.7. На сохранение всех прав по Договору при смене собственника переданного в аренду участка;

4.1.8. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также передавать арендованный участок в субаренду в пределах срока настоящего договора;

4.1.9. Требовать через суд выполнения Арендодателем всех условий Договора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Эффективно использовать полученный в аренду участок в соответствии с целевым назначением;

4.2.2. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.3. Соблюдать специально установленный режим использования земель;

4.2.4. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

4.2.5. Своевременно вносить арендную плату за землю;

4.2.6. Возводить указанные в п.4.1.3, настоящего Договора строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными, природоохранными и другими органами;

- 4.2.7. Обеспечивать Арендодателю и органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
- 4.2.8. После окончания срока действия Договора передать Арендодателю земельный участок в состоянии и качестве не хуже первоначального в последний день действия договора
- 4.2.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-ти дневный срок направить Арендодателю уведомление об этом;
- 4.2.10. В течение месяца с момента заключения Договора зарегистрировать в Поронайском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.
- 4.2.11. Другие обязанности Арендатора нет

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- 5.1. Особые условия -----
 (специальный режим использования земельного участка, сроки его освоения, улучшение сельхозугодий, возведение строений и сооружений, возмещение затрат, произведенных за счет средств Арендатора, в связи с выполнением данных работ, возмещение потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельхозугодий, а также обязательства по уборке территории, хранению отходов, обслуживанию дорог, наземных и подземных коммуникаций, расположенных на участке, по платежам за пользование общегородскими коммуникациями, по охране расположенных на участке памятников истории и культуры, природных объектов и т.д.)
- 5.2. Особые условия, не оговоренные в п.5.1. настоящего Договора, оформляются в установленном порядке дополнительным соглашением.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.
- 6.2. В случае неисполнения одной из сторон (нарушившая сторона) должным образом обязательств по договору (нарушение), другая сторона направляет нарушившей стороне письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательств в 10-дневный срок, с подробным изложением фактов, составляющих основу нарушения. В случае не устранения нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента вручения уведомления нарушившей стороне, другая сторона оставляет за собой право, расторгнув Договор обратиться в суд с требованием о возмещении убытков. Нарушение, устраненное в оговоренные сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.
- 6.3. Улучшения, произведенные Арендатором на земельном участке, без письменного разрешения Арендодателя, передаются Арендодателю безвозмездно.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие при реализации Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 8.1. Смена собственника не являются основаниями для изменения или расторжения Договора.
 Правопреемство оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 8.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут, изменен и дополнен по соглашению сторон. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора действительны только тогда, когда они оформлены дополнительным соглашением, подписаны уполномоченными представителями обеих сторон и зарегистрированы в Поронайском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области, кроме случаев внесения изменений и дополнений в одностороннем порядке Арендодателем.

предусмотренных настоящим Договором, действительных без подписания дополнительных соглашений.

8.3. По требованию одной из сторон Договор аренды, может быть, расторгнут по решению арбитражного суда или суда общей юрисдикции, в случае нарушения другой стороной условий настоящего Договора.

8.4. Настоящий договор может быть, досрочно расторгнут Арендодателем по решению суда в следующих случаях:

- при использовании арендуемого объекта не в соответствии с его назначением и/или особыми условиями;
- систематической неуплаты арендных платежей (двух и более раз подряд) и нарушения других существенных условий настоящего Договора (нарушение санитарных, противопожарных, природоохранных норм);
- необходимости изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- ликвидации Арендатора.

8.5. Настоящий Договор может быть, досрочно расторгнут Арендатором в следующих случаях:

8.5.1. При исчезновении необходимости аренды земельного участка;

8.5.2. Арендодатель нарушает условия настоящего Договора;

8.5.3. Переданный Арендатору участок имеет препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не были обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении Договора;

8.5.4. Земельный участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии непригодном для его использования по назначению.

8.6. Истечение срока действия настоящего Договора является основанием для его расторжения.

Арендатор подает Арендодателю в установленном порядке заявление о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок, либо о его расторжении не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего Договора.

При отсутствии заявления со стороны Арендатора о прекращении или продлении настоящего Договора до истечения срока его действия – Договор считается расторгнутым.

8.7. Прекращение действия настоящего договора по любым основаниям не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендным платежам, пени и штрафам.

9. ЭКСТРЕМАЛЬНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под экстремальными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности экстремальных обстоятельств, свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

10. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ.

10.1. Договор вступает в силу после подписания обеими сторонами и подлежит обязательной государственной регистрации в Поронайском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.

10.2. Договор, с учетом приложений, составлен на 6 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся по одному экземпляру у каждой из сторон, один в Поронайском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

11.1. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- а). Кадастровый паспорт земельного участка предоставленного в аренду:
- Приложение № 1 к договору аренды земельного участка.
- б). Акт передачи земельного участка в аренду:
- Приложение № 2 к договору аренды земельного участка.
- в). Расчет арендной платы:
- Приложение № 3 к договору аренды земельного участка.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Поронайского
городского округа
694240 гор. Поронайск,
ул. Октябрьская, 61а
(кон. тел. 8(42431)55039)
За арендодателя
Председатель КУМИ
администрации Поронайского
городского округа

С.А. Лысенко

М.П.

Арендатор:

Сахалинская область,
г. Южно-Сахалинск,
ул. Холмская, 2а,

Директор
ООО «Армсахстрой»

С.З. Акоюн

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

№ 65 ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации 17 НОЯ 2015

№ 65-65/001-65/001/1078/2015-403/1

Регистратор Кузнецова И.Г. (Ф.И.О.)

"07" апреля 2015 г. № 65/201/15-32811

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

1	Кадастровый номер:	65:17:0000011:559	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	65:17:0000011				
5	Предыдущие номера:	65:17:0000011:486				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (описание местоположения):	Сахалинская область, р-н Поронайский, г. Поронайск, в 123 метрах по направлению на юго-запад от дома №1 по ул Гагарина				
10	Категория земель. Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под строительство многоквартирных жилых домов					
12	Площадь: 15099+/30 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3998064,21 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости из земельного участка: 65:17:0000011:486					
19	Дата истечения временного характера сведений (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. 08.04.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Черепова Ольга Анатольевна, 65-11-59, 27.03.2015					



Ведущий инженер межрайонного отдела
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

М.П.

Е. А. Демидова
(инициалы, фамилия)

Приложение № 1
к договору аренды № 1463
от 26 июня 2015 года

Применяется
к договору аренды
от 26 июля 2015 г.

А К Т
передачи земельного участка в аренду

Поронайск

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Поронайского городского округа, в лице председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Поронайского городского округа (далее Комитет) – Лысенко Сергей Анатольевича, действующего на основании Положения о Комитете от 31.01.2013 № 12 (в ред. от 30.12.2013), и Протокола № 1 заседания по торгам от 17.06.2015, с одной стороны, и АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью «АРМСАХСТРОЙ» (далее ООО «АРМСАХСТРОЙ»), ИНН 6501152037, ОГРН 1046500636060, дата государственной регистрации 02.09.2004, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 693005, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Холмская, дом 2а, в лице Акопяна Саркиза Зориковича – директора ООО «АРМСАХСТРОЙ», действующего на основании Устава ООО «АРМСАХСТРОЙ», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

- в соответствии с Протоколом №1 от 17.06.2015, «Комитет» передает, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок, общей площадью – 13436 кв.м., с кадастровым номером 65:17:0000011:559, расположенный: Сахалинская область, Поронайский район, г. Поронайск, в 123 метрах по направлению на юго-запад от дома № 1 по ул. Гагарина, под строительство многоквартирных жилых домов.

Земля находится в удовлетворительном состоянии.

Настоящий акт является неотъемлемой частью указанного договора, составлен в трех экземплярах, хранится по одному экземпляру у каждой из сторон, один экземпляр договора в Поронайском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Поронайского
городского округа
694240 гор. Поронайск,
ул. Октябрьская, 61а
(кон. тел. 8(42431)55039)
За арендодателя

Председатель КУМИ
администрации Поронайского
городского округа


С.А. Лысенко
М.П.

Сахалинская область,
г. Южно-Сахалинск,
ул. Холмская, 2а,

Директор
ООО «Армсахстрой»


С.З. Акопян

оших
рах по
трах по

ахождения
3
Ю, г. Юж
ск, ул. Х
2а
есто нах

РАСЧЕТ

арендной платы за пользование земельным участком, расположенный: Сахалинская область, Поронайский район, г. Поронайск, в 123 метрах по направлению на юго-запад от дома № 1 по ул. Гагарина, под строительство многоквартирных жилых домов.

Общая площадь арендуемого земельного участка (S) – 15099 кв.м.

Расчет арендной платы производится с момента предоставления земельного участка с 17.06.2015

Годовой размер арендной платы: 1 045 900 руб.

За 1(один) день: 2 865,48 руб.

За 14 (четырнадцать) дней июня 2015 г.: 40 116,72 руб.

Июль – декабрь 2015 г.: 184 (сто восемьдесят четыре) дня 2015: 527 248,32 руб.

ИТОГО за 2015 год начислено: 567 365,04 руб.

по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Поронайского
городского округа
690000 г. Поронайск,
ул. Октябрьская, 61а
т. 8(42431)55039
З. арендодателя
Председатель КУМИ
Администрации Поронайского
городского округа



Сахалинская область,
г. Южно-Сахалинск,
ул. Холмская, 2а,

Директор
ООО «Армсахстрой»

