

1

**Договор аренды,
находящегося в государственной собственности,
земельного участка №4-16**

г. Копейск

22.02.2016 г.

Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области в лице исполняющего обязанности начальника управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области Костенко Данила Викторовича, действующего на основании приказа "О возложении исполнения обязанностей" от 16.09.2015 № 362-р, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, и

Общество с ограниченной ответственностью «АФОН»

в лице директора Смирнова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем АРЕНДАТОР, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом № 171-ФЗ от 23.06.2014 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет, а АРЕНДАТОР принимает в аренду земельный участок категории земель - земли населенных пунктов с кадастровым номером 74:30:0103010:1481, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): Челябинская область, г. Копейск, проспект Славы, 30 (далее «Участок»), вид разрешенного использования – для многоэтажного жилищного строительства, общей площадью 3422 кв.м.

1.2. В соответствии с правилами землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО Участок находится в жилой зоне В2 (зона многоэтажной застройки).

1.3. На участке имеется: *объект незавершенного строительства*. Право собственности на указанный объект зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.04.2014г., номер регистрации 74-74-30/037/2014-2.

1.4. Земельный участок предоставляется в аренду без проведения торгов.

2. Срок Договора

2.1. *Срок аренды Участка устанавливается с 22.02.2016г. по 22.02.2019г.*

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

2.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01.02.2016г. (п.2 ст.425 Гражданского Кодекса РФ).

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы определен в Приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. *Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными долями до 1 числа месяца следующего за отчетным путем перечисления на счет «Налоги, распределяемые органами Федерального казначейства между бюджетами различных уровней: УФК МФ РФ по Челябинской области, (Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области), (ЕКС) № 40101810400000010801, ГРКЦ ГУ Банк России по Челябинской области г.Челябинск ИНН № 7411003610, БИК № 047501001,*

ОКАТО - 75728000, КПП - 743001001, код аренды земли - 20611105012040000120, категории зем - земли населенных пунктов.

В платежном документе в обязательном порядке указывать номер и дату, а также период, который вносятся денежные средства.

3.3. Датой оплаты АРЕНДАТОРОМ указанных платежей считается дата поступления денежных средств на счет, указанный в п.3.2 настоящего Договора.

3.4. Арендная плата начинает начисляться с 22.02.2016 г.

3.5. Размер арендной платы изменяется с момента вступления в законную силу нормативных правовых актов Российской Федерации, Челябинской области, представительных органов местного самоуправления Челябинской области, регулирующих порядок определения размера и (или) размера арендной платы, без дополнительных согласований с арендатором и без внесения изменений дополнений в договор аренды.

3.6. Перерасчет размера арендной платы арендодатель производит с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта или с момента, указанного в таком нормативном правовом акте.

В случае изменения кадастровой стоимости земельных участков перерасчет арендной платы осуществляется с момента внесения сведений о кадастровой стоимости арендуемого земельного участка в государственную кадастр недвижимости.

Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7. Неиспользование АРЕНДАТОРОМ Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы в течение двух платежных периодов, в случае самовольного захвата земельного участка, превышающего по площади предоставленный по настоящему договору нарушения других условий Договора.

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.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.3. АРЕНДАТОР имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. На передачу своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего Договора только с письменного разрешения (согласия) Арендодателя.

4.4. АРЕНДАТОР обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования, а также в соответствии с правилами землепользования и застройки, установленными градостроительными регламентами.

4.4.3. Соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.4. Уч
74:30:01
4.4.5. Св
перечис
4.4.6. Об
государ
4.4.7. П
застрой
4.4.8. П
Участк
4.4.9. П
4.4.10.
4.4.11.
4.5. А
законо

5.1. За
закон
5.2. З
Арен
аренд
преду
5.3. С
обст

6.1.
6.2.
4.1.
6.3.
в не

7.1
сок

8.
8.
8.

-
ст
-
с
с
з
-
с
:

- и зем 4.4.4. Учитывая пересечение границ земельного участка с земельным участком с кадастровым номером 74:30:0103010:47, исключить нарушение прав третьих лиц;
- риод, 4.4.5. Своевременно и полностью вносить арендную плату, а также нести расходы, связанные с перечислением платежей.
- нежн 4.4.6. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- тивн 4.4.7. Предусмотреть отвод ливневых и талых вод с участка, исключив подтопление существующей застройки;
- естн 4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
- разн 4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.
- ний 4.4.10. Строительство вести в строгом соответствии с согласованным проектом.
- в си 4.4.11. Завершить строительство в срок до 22.02.2019г.
- ивн 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.
- пла ьно

5. Ответственность сторон

- рин 5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
- ни 5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора.
- идн 5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы регулируется законодательством Российской Федерации.
- е п
- пр
- ват
- у :
- ег
- ко
- ям

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

- 6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору, оформляются Сторонами в письменной форме.
- 6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях, указанных в пунктах 4.1.1. и в порядке, установленном действующим законодательством.
- 6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть в течении 15 дней Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

- 7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Челябинской области.

8. Ограничения и обременения.

- чу 8.1. По земельному участку не имеется земельных и имущественных споров.
- го 8.2. Земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.
- ка 8.3. На земельный участок зарегистрированы обременения в виде:
- ипотеки права аренды, в пользу участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве на основании договора долевого участия в строительстве №8/30-2 очередь от 16.06.2014 года. Дата регистрации 02.07.2014 №74-74-30/056/2014-251;
- о 8.4. залога права требования участника долевого строительства, по договору участия в долевом строительстве в пользу ПАО «Сбербанк России» на основании договора долевого участия в строительстве №162/30-1 очередь от 23.09.2014г. Дата регистрации 29.09.2014 г. №74-74-30/095/2014-311;
- н 8.5. залога права требования участника долевого строительства, по договору участия в долевом строительстве в пользу ПАО Банк ВТБ 24 на основании договора долевого участия в строительстве №123/30-1 очередь от 28.11.2014г. Дата регистрации 03.12.2014г. №74-74-30/907/2014-152.

9. Особые условия договора.

- 9.1. АРЕНДАТОР не вправе передавать Участок в субаренду.
9.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3,4 ст.3 Земельного Кодекса РФ.
9.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральны службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
9.4. Договор заключен без передаточного акта. Ранее заключенный договор аренды земельн участка №36-14 от 14.04.2014 года прекращает свое действие 22.02.2016 года.

Рас
арен
за п

Уп
Че.
от
Ви
А

10. Реквизиты Сторон.

Арендодатель: 456618 г.Копейск, ул.Ленина, 52, тел.:40-117;
40204810100000000348(л.с.03206003Б) банк ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской облас
г.Челябинска, БИК 047501001, ИНН 7411003610, КПП 743001001

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Афон»: 456659, Челябинская область,
Копейск, с. Калачево, ул. Южная, 8а. Дата регистрации 10.07.2013.
ОГРН 1137430002280, ИНН 7430016781, КПП 743001001, р/с 40702810772000002394, банк ОА
Сбербанк России, отделение №8597

11. Подписи Сторон.

Арендодатель _____  Д.В. Костенко _____ МП

« _____ » _____ 20 _____

Арендатор _____  С.И. Гусева _____ МП

« _____ » _____ 20 _____ г.

Приложения к Договору:
Расчет арендной платы.
Исполнитель Гусева Н.Е.

Приложение №1 от 22.02.2016г.

Расчет платы за аренду земли по договору аренды земельного участка дог.ар.№ 4-16 от 22.02.2016 г. за период с 22.02.2016 по 31.12.2016

арен
ст.3

Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области в лице исполняющего обязанности начальника управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области Костенко Данила Викторовича и
Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Афон"
в лице директора Смирнова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава
(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица)

Юридический адрес: 456658 Челябинская область, г. Копейск, с.Калачево, ул.Южная, 8 "а"
Адрес земельного участка: Челябинская обл, г. Копейск, пр.Славы, 30
Площадь земельного участка: 3422 кв.м.
Срок действия договора: до 22.02.2019
Целевое назначение: для строительства многоквартирного жилого дома

блас

сть,

ОА

Расчет платы за аренду земли производится на основании удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам функционального использования в разрезе оценочных кварталов, утвержденных Приказом Минимущества Челябинской области от 10.11.2015 года №263-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области», коэффициентов арендной платы за землю, принятых решением Собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 10.12.2014г. №1005-МО, ставок арендной платы за землю, принятых Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО с изменениями от 23.10.2014г.

Кадастровый номер	74:30:0103010:1481
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид функционального использования земель	Земли под домами многоквартирной застройки
УПКС, руб/кв.м.	3962.24
Площадь земельного участка, кв.м.	3422
Ставка арендной платы, %	0.3
Коэффициент использования, К1	2.1
Коэффициент территории, К2	1
Размер ар.платы за землю руб.(год.)	85 420,35

Льготы, установленные арендатору:

Размер арендной платы за землю с 22.02.2016г. по 31.12.2016г. составляет 73 050,74 руб. (Семьдесят три тысячи пятьдесят рублей 74 копейки)

Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с Решением Собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 10.12.2014г. №1005-МО. (ежемесячно равными долями до 1 числа месяца следующего за отчетным)

Арендодатель _____ / Д.В.Костенко
Арендатор _____

Начальник отдела аренды земель _____ / С.В. Терехов

Исп. Н.Е. Гусева



г. Копей
Управ
город
начал
Копей
дейст
16.05
огра
Ник
«Ар
Доп
о ни



Противоречиво, пропущено
и сброшено печатью
на _____ листах
№ _____ страниц
2014 г.
Директор организационного отдела
Управления по имуществу и земельным
отношениям Администрации Копейского
районного округа
Т. В. Асирова

8.
- у с 7 -)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
№ 4-16 от 22.02.2016г.

г. Копейск 17 мая 2016 г.
Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области в лице исполняющего обязанности начальника управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области Костенко Даниила Викторовича, действующего на основании приказа "О возложении исполнения обязанностей" от 16.09.2015 № 362-р, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» и Общество с ограниченной ответственностью «Афон», в лице директора Смирнова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору №4-16 от 22.02.2016г. о нижеследующем:

1 Предмет соглашения.

Изложить п. 8.3 Договора №4-16 от 24.05.2016 года в следующей редакции:

Принято, прочитано, и юридическим лицам

- 8.3. На земельный участок зарегистрированы обременения в виде:
- ипотеки права аренды, в пользу участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве на основании договора долевого участия в строительстве №8/30-2 очередь от 16.06.2014 года. Дата регистрации 02.07.2014 №74-74-30/056/2014-251;
 - залога права требования участника долевого строительства, по договору участия в долевом строительстве в пользу ПАО «Сбербанк России» на основании договора долевого участия в строительстве №162/30-1 очередь от 23.09.2014г. Дата регистрации 29.09.2014 г. №74-74-30/095/2014-311;
 - залога права требования участника долевого строительства, по договору участия в долевом строительстве в пользу ПАО Банк ВТБ 24 на основании договора долевого участия в строительстве №123/30-1 очередь от 28.11.2014г. Дата регистрации 03.12.2014г. №74-74-30/907/2014-152;
 - залога права требования участника долевого строительства, по договору участия в долевом строительстве в пользу ООО «ЦФР-Доминанта», номер регистрации 74-74/030-74/001/073/2015-148/1 на основании договора уступки права требования №88/02/15 от 18.02.2015г. Дата регистрации: 20.02.2015г. №74-74/030-74/001/073/2015-147/1;
 - залога права требования участника долевого строительства, по договору участия в долевом строительстве в пользу Банка ВТБ 24 (ПАО), номер регистрации 74-74/030-74/030/202/2016-868/1 на основании договора долевого участия в строительстве №4/30-2 очередь от 11.04.2016г. Дата регистрации: 14.04.2016г. №74-74/030-74/030/202/2016-866/1.

Остальные условия договора, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

2. Заключительные положения.

Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (1-ый остается у Арендодателя, 2-ой у арендатора, 3-ий – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области).

Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды № 4-16 от 22.02.2016г. и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

3. Реквизиты Сторон.

Арендодатель: Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа: 456618 г. Копейск, ул. Ленина, 52, р/с 40204810100000000348(л.с.03206003Б) банк ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской области г. Челябинска, БИК 047501001, ИНН 7411003610, КПП 743001001

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Афон»: 456659, Челябинская область, г. Копейск, с. Калачево, ул. Южная, 8а. Дата регистрации 10.07.2013.

ОГРН 1137430002280, ИНН 7430016781, КПП 743001001, р/с 40702810772000002394, банк ОАО Сбербанк России, отделение № 8597

И. Подписи Сторон.

Арендодатель

[Подпись] / Д.В. Костенко МП

« _____ »

Арендатор

« _____ »

[Подпись] МП

Скреплено гербовой печатью на 4 листах (вкл. 1 л.)
регистратор

Исп. Н.Е. Гусева

